

Kiinteistönkaupan esisopimukset ja niiden suhde ehdolliseen kiinteistönkauppaan

Maija Katriina Salo
Opiskelijanumero: 0191595
Pro gradu tutkielma
Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus
Kevät 2014

Sisällys

Sisällys.....	II
Lähteet.....	IV
Oikeustapaukset.....	VIII
Lyhenteet.....	IX
1 Johdanto	1
1.1 Tutkielman kohteesta ja aiheesta.....	1
1.2 Lainsäädännöstä ja lähdeaineistosta	3
1.3 Tutkimustavasta	4
2 Kiinteistönkaupan esisopimukset	6
2.1 Yleisesti esisopimuksista.....	6
2.2 Sitova kiinteistönkaupan esisopimus.....	9
2.2.1 Kiinteistönkaupan esisopimuksen historiaa	9
2.2.2 Esisopimuksen muoto ja sisältö.....	10
2.2.3 Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä	15
2.2.4 Kiinteistönkauppa ja esisopimus Ruotsissa	16
2.2.5 Pätemättömät ehdot kiinteistönkaupan esisopimuksessa.....	17
2.2.6 Esisopimuksen voimassaoloaika	18
2.2.6.1 Voimassaoloajan määräytyminen	18
2.2.6.2 Voimassaoloajan suhteellisuus.....	21
2.2.7 Raukeaminen.....	22
2.2.8 Esisopimuksen purkaminen	23
2.3 Vapaamuotoinen esisopimus	24
2.3.1 Milloin kyseessä on vapaamuotoinen esisopimus	24
2.3.2 Vapaamuotoinen esisopimus aiesopimuksena.....	25
2.3.3 Onko vapaamuotoinen esisopimus olemassa?	27
2.3.4 Sopimusvapaus ja vapaamuotoinen esisopimus	28
2.3.5 Vapaamuotoisen esisopimuksen purkaminen	29
3 Esisopimusten oikeusvaikutuksista	30
3.1 Sitovan kiinteistönkaupan esisopimuksen oikeusvaikutuksista	30
3.1.1 Esisopimuksen velvoittavuus ja luontoissuoritus	30
3.1.2 Omistusoikeuden siirtymisestä	32
3.1.3 Rekisterimerkinnät.....	35
3.2 Vapaamuotoisen esisopimuksen oikeusvaikutuksista	36
3.2.1 Pätemättömyydestä	36
3.2.2 Esisopimuksen tarkoituksen toteutumisesta	38

3.3	Sopimuksen täyttämiseen painostavat sopimusehdot.....	39
3.3.1	Yleisesti käsiraha- ja sopimussakkoehdoista.....	39
3.3.2	Käsiraha- ja sopimussakkoehdot vapaamuotoisessa esisopimuksessa	41
3.3.3	Käsiraha- ja sopimussakkoehdot sitovissa esisopimuksissa	43
4	Vahingonkorvaus sopimusrikkomuksesta	44
4.1	Vahingonkorvaus MK:n järjestelmässä	44
4.2	Sopimusperustainen vahingonkorvausvastuu	45
4.2.1	Sopimusperustaisen vastuun ero deliktivastuuseen.	45
4.2.2	Puhtaat varallisuusvahingot ja sopimusvastuun laajeneminen	47
4.2.3	Positiivinen sopimusetu	48
4.2.4	Vahingonkorvaus sitovan esisopimuksen rikkomisesta	49
4.2.5	Negatiivinen sopimusetu.....	51
4.2.6	Vahingonkorvaus vapaamuotoisen esisopimuksen rikkomisesta	54
4.3	Käsirahasopimukset Ruotsissa	58
5	Ehdollinen kiinteistönkauppa.....	60
5.1	MK:n mukainen ehdollinen kauppa	60
5.1.1	Säätely MK:ssa	60
5.1.2	Säätely ennen uutta MK:ta	62
5.2	Omistusoikeuden siirtyminen ja välitila.....	64
5.3	Purkautuminen ja purkaminen.....	66
5.3.1	Menettely kaupan purussa	66
5.1.3	Varainsiirtovero	68
5.4	Voimassaolo.....	68
5.5	Ehdollinen kauppa Ruotsissa	70
6	Eri sopimusten käyttötarkoituksista	73
6.1	Sitovan esisopimuksen ja ehdollisen kaupan eroista	73
6.2	Esisopimuksen ja aiesopimuksen eroista.....	75
6.3	Vapaamuotoisen esisopimuksen käyttötarkoituksista	77
6.3.1	Milloin vapaamuotoista esisopimusta voisi käyttää?.....	77
6.3.2	Jos muotovaatimusta ei ole ymmärretty noudattaa.....	79
7	Lopuksi.....	81

Lähteet

Aurejärvi, Erkki – Hemmo Mika: Velvoiteoikeuden oppikirja. 2. Painos. Condictio, Helsinki 1998.

Grauers, Folke: Fastighetsköp. 19. Painos. Juristförlaget, Lund 2010.

Hager, Richard: Allmänna fastighetsrätten : en introduktion 3. Päivitetty painos. Norstedts juridik, Tukholma 2011.

Halila, Heikki – Hemmo, Mika: Sopimustyytit. 2. uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2008.

Hallituksen esitys Eduskunnalle maakaareksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 120/1994 vp. (HE 120/1994)

Hallituksen esitys Eduskunnalle varainsiirtoihin kohdistuvan leimaverotuksen uudistamista koskevaksi lainsäädännöksi 121/1996 vp. (HE 121/1996)

Hallituksen esitys Eduskunnalle sähköistä kiinteistön kauppaa, panttausta ja kirjaimismenettelyä koskevaksi lainsäädännöksi 146/2010 vp. (HE 146/2010)

Hemmo, Mika: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa: siviilioikeudellinen tutkimus. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1994.

Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti : tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1998.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I. 2. uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2003. (Hemmo 2003a)

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus II. 2. uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2003. (Hemmo 2003b)

Hemmo, Mika: Vahingonkorvausoikeus. WSOY, Helsinki 2005.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. 2. painos. Toimittaneet Justus Könkkölä ja Olli Norros. Talentum, Helsinki 2008.

Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari: Maakaari. 5. uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2010.

Kaisto, Janne: Pätemättömyys ja sovittelu prosessuaaliselta kannalta. Business Law Forum 4.2.2008, s. 44 – 128. (www.edilex.fi 15.1.2014)

- Kaisto, Janne: Näkökohtia kaupan esisopimuksesta. Teoksessa Kovia aikoja: riitoja ja maksukyvyttömyyttä. Juhlakirja Risto Koulun 60 vuotta. Edita Helsinki, 2009. S. 133 – 167.
- Kartio, Leena: Korkeimman oikeuden ratkaisukäytännön vaikutuksista vuoden 1995 maakaaren sisältöön. Teoksessa Da mihi factum, dabo tibi ius. Korkein oikeus 1809–2009. WSOYpro, Helsinki 2009. S. 393 – 415.
- Kartio, Leena: Maakaaren ehdollisen kiinteistönsaannon sääntely – mietteitä eräiden reaktioiden johdosta. Teoksessa Varallisuus, vakuudet ja velkojat : juhla-julkaisu Jarmo Tuomisto 1952-9/6-2012. Turun yliopisto, oikeustieteellinen tiedekunta, Turku 2012. S. 135 – 149.
- Kasso, Matti: Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum, Helsinki 2012.
- Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2012. Maanmittauslaitos, Helsinki 2013.
- Kivimäki, T. M. – Ylöstalo, Matti: Suomen siviilioikeuden oppikirja: yleinen osa. 4. lyhennetty painos. WSOY, Porvoo 1981.
- Kolehmainen, Esa: Aiesopimuksesta velvoite- ja sopimusoikeuden järjestelmässä. Business Law Forum 5.2.2008, s. 110 – 173. (www.edilex.fi 15.1.2014)
- Komiteanmietintö 1989/53. Maakaaritoimikunnan mietintö: Kiinteistön kauppa, lainhuudatus ja panttaus ym., Oikeusministeriö. (KM 1989/53)
- Muukkonen, P. J.: Muotosäännökset. Varallisuus oikeudellisia sopimuksia koskeva tutkimus. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1958.
- Muukkonen, P. J.: Esisopimus. Siviilioikeudellinen tutkimus. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 1960.
- Muukkonen, P. J.: Kiinteistönkaupan esisopimuksen voimassaoloaika. Teoksessa Juhlajulkaisu Leena Kartio 1938-30/8-2008. Suomalainen lakimiesyhdistys, Helsinki 2008. S. 221 – 230.
- Mähönen, Juhani: Kiinteistön luovutuksen purkautuminen. Lakimies 3/2005, s. 400 – 425.
- Nevala, Tapio: Asuntokauppalaki. Talentum, Helsinki 2011.
- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä. 1, Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2. uudistettu painos. WSOY lakitieto, Helsinki 2002.

- Niemi, Matti Ilmari: Maakaaren järjestelmä. 3, Kiinnitys ja panttioikeus. WSOYpro, Helsinki 2010.
- Paasto, Päivi: Resolutiivisesta ehdosta kiinteistönkaupassa. Teoksessa Oikeustiede Jurisprudentia 1985:XVIII. S. 261 – 359.
- Pöyhönen, Juha: Uusi varallisuusoikeus. 2. painos. Talentum, Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 2003.
- Pöyhönen, Juha: Kohti uutta varallisuusoikeutta. Lakimies 1997/4 – 5, s. 525 – 560.
- Rautiala, Martti: Kiinteistönkaupasta. 6. täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1988.
- Saarnilehto, Ari: Sopimusoikeuden perusteet. 7. uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2009.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu – Juha – Kartio, Leena – Tammi – Salminen Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika: Varallisuusoikeus. Oikeuden perusteokset. 2. uudistettu painos. SanomaPro, Helsinki 2012. (Varallisuusoikeus 2012)
- Stark, Hans: Jordabalken : den nya lagstiftningen med kommentar : grannelagsrätt, fastighetsköp, panträtt, arrende, hyra, servitut, lagfart, inteckning. Liber, Tukholma 1979.
- Ståhlberg, Pauli – Holappa, Miia – Kankaanpää, Liina: Sopimusvastuun soveltamisesta sopimussuhteen ulkopuolella. Defensor Legis 2001/4, s. 750 – 756.
- Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha: Suomen vahingonkorvausoikeus. Talentum, Helsinki 2013.
- Tammi-Salminen, Eva: Kiinteistön myyjän kauppahintasaatavan turvaamisesta. Lakimies 5/2000 s. 734 – 757.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. uudistettu painos. Talentum, Helsinki 2010.
- Varallisuusoikeus 2012. Ks. Saarnilehto, Ari ym
- Virtanen, Pertti: Vahingonkorvaus – Laki ja käytännöt. Edita, Helsinki 2011.
- Vihma, Väinö: Sopimussakko. WSOY, Porvoo 1950.
- Wirilander, Juhani: Kiinteistönkauppa sopimuksena. S. 9 – 37 teoksessa Kiinteistönkauppa ja sen verotus. Lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1986.

Zitting, Simo – Rautiala, Martti: Esineoikeuden oppikirja: yleinen osa. 5. tarkistettu ja täydennetty painos. Suomen lakimiesliiton kustannus, Helsinki 1982.

Ämmälä, Tuula: Ns. negatiivisesta sopimusedusta. Teoksessa Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta 30 vuotta. Turun yliopisto, Turku 1991. S. 547 – 561.

Oikeustapakukset

KKO 1925-I-14

KKO 1928-I-50

KKO 1938-II-490

KKO 1941-II-58

KKO 1944-II-262

KKO 1951-I-5

KKO 1954-II-121

KKO 1955-II-20

KKO 1955-II-21

KKO 1956-II-38

KKO 1971-II-51

KKO 1981-II-98

KKO 1982-II-63

KKO 1984-II-85A

KKO 1985-II-175

KKO 1986-II-59

KKO 1993:47

KKO 1995:199

KKO 1996:7

KKO 2001:70

KKO 2003:131

KKO 2005:14

Lyhenteet

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
DL	Defensor Legis, Suomen Asianajajaliiton aikakauskirja
EOL	Etuostolaki 5.8.1977/608
HE	Hallituksen esitys
JB	Jordabalk 1970:994
KaupVA	Valtioneuvoston asetus kaupanvahvistajista 8.10.2009/734
KaupVL	Laki kaupanvahvistajista 24.7.2009/573
KuluttajaL	Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38
KKO	Korkein oikeus
KL	Kauppalaki 27.3.1987/355
KM	Komiteanmietintö
LM	Lakimies, Suomalaisen Lakimiesyhdistyksen aikakauskirja
MHOL	Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata 29.5.1978/391
MK	Maakaari 12.4.1995/540
NJA	Nytt juridiskt arkiv
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/705
VahKorvL	Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412
VMK	Maakaari (vuoden 1734 laki)

1 Johdanto

1.1 Tutkielman kohteesta ja aiheesta

Kiinteistönkauppa on monen ihmisen elämässä vastaan tuleva varallisuusosoikeudellinen oikeustoimi. Se eroaa silti luonteeltaan hyvin paljon massaluontoisesta irtainten esineiden kaupasta, jossa ostokset ovat useimmiten pienehköjä. Moniin arkipäiväisiin ostopäätöksiin ei uhrata aikaa vaan päätökset syntyvät hetkessä. Kiinteistönkauppoja tekevät myös huomattavan usein yksityiset henkilöt keskenään (mahdollisesti toki välittäjien avustuksella), kun taas irtaimen kauppa on suurelta osin keskittynyt elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan välisiin suhteisiin. Suuri osa ihmisistä tekee elämänsä aikana vain ehkä yhden tai muutamia kiinteistönkauppoja. Kiinteistönkauppa onkin lähes aina sen osapuolille sekä taloudellisesti että myös muutoin merkittävä toimi.

Tämän erityisen luonteensa vuoksi kiinteistönkauppoja suunnitellaan ja valmistellaan verraten pitkän ajan. Osapuolet voivat usein olla halukkaita ennen lopullisen kaupan päättämistä kirjaamaan saavutetun konsensuksen virallisesti paperille. Tässä tulevat kyseeseen käyttökelpoisina vaihtoehtoina kiinteistönkaupan esisopimukset. Samanlaisia tavoitteita voidaan saavuttaa myös laatimalla lopullinen kiinteistönkauppa ehdollisena.

Tämä tutkielma käsittelee kiinteistönkaupan esisopimuksia ja ehdollisia kiinteistönkauppoja sopimusosapuolten välisessä suhteessa. Pääpaino tutkielmassa on kuitenkin kiinteistönkaupan esisopimuksissa, ja ehdollista kiinteistönkauppaa käsitellään suppeammin. Suhteet sivullisiin jäävät esityksen ulkopuolelle, lukuun ottamatta joitain aiheen käsittelyn kannalta tarpeellisia viittauksia.

Kysymyksiä, joihin pyrin tutkielmassani vastaamaan, ovat: millaisia oikeusvaikutuksia sitova ja vapaamuotoinen esisopimus saavat inter partes suhteessa; millaisiin käyttötarkoituksiin nämä sopimusmuodot soveltuvat; sekä mikä on ehdollisen kiinteistönkaupan suhde esisopimukseen. Huomiota esisopimusten osalta on kiinnitetty vahingonkorvaukseen sopimusrikkomustilanteissa, eli silloin kun toinen sopimuksen osa-

puolista ilman pätevää syytä vetäytyy kiinteistönkaupasta, sekä sopimusten täyttämiseen painostaviin sopimusehtoihin.

Vuonna 2012 kiinteistöjenkauppoja tehtiin Suomessa 64 702 ja kiinteistönluovutuksia yhteensä 74 551¹. Näistä kiinteistönluovutuksista 37 477 tehtiin asuinrakentamisen ja 13 107 lomarakentamisen tarkoituksiin². Noin 68 % kiinteistöjen luovutuksista koski siis asuin- ja lomakiinteistöjä. Vaikka tutkielmassa käsitellään kiinteistönkauppoja yleisellä tasolla, olen katsonut mielekkääksi keskittyä nimenomaan yksityishenkilöiden välillä tehtäviin asuin- ja lomakiinteistöjen kauppoihin. Tämän vuoksi tarkastelun ulkopuolelle on jätetty muun muassa kiinteistöjen kuluttajakaupat eli kaupat, joissa yksityinen henkilö on ostanut kiinteistön elinkeinonharjoittajalta asunnoksi tai vapaaajan asunnoksi itseään tai perhettään varten. Myöskään teollisuus- tai maa- ja metsätalouskiinteistöjen erityispiirteisiin ei ole kiinnitetty tutkielmassa huomiota.

Kiinteistönkauppaa lähellä oleva irtaimen kaupan muoto on asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien yhtiöosuuksien kauppa. Myös uutta MK:ta säädettäessä on tietyiltä osin otettu huomioon samoihin aikoihin säädetty AsKL. Erityisesti virhe- ja viivästystilanteissa ostajan asema on pyritty tekemään mahdollisimman samanlainen siitä riippumatta, onko kyseessä irtain vai kiinteä omaisuus.³ Kuitenkin näiden lakien välillä on paljon eroja, ja tilanne kiinteistön ja asunnon kaupassa voi erota suurestikin toisistaan. Tarkasteltaessa nimenomaan yksityishenkilöiden välisiä asuin- ja lomakiinteistöjen kauppoja, olen lyhyesti verrannut tilannetta asuntokauppojen ja kiinteistönkauppojen välillä erityisesti silloin, kun tilanteet tutkielman aiheen kannalta eroavat toisistaan.

¹ Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2012, s. 10.

² Kiinteistöjen kauppahintatilasto 2012, s. 15.

³ HE 120/1994, s. 37.

1.2 Lainsäädännöstä ja lähdeaineistosta

Kiinteistönkauppoihin sovellettava laki on nykyisin vuonna 1997 voimaan tullut MK, joka muodostaakin tutkielmalle pääasiallisen normipohjan. Uutta MK:ta valmisteltiin verrattain pitkän ajan. Alun perin toukokuussa 1983 asetettu toimikunta, joka myöhemmin otti nimekseen maakaaritoimikunta, sai mietintönsä valmiiksi joulukuussa 1989. Mietintö sisälsi ehdotuksen uudeksi MK:si, joka sisältäisi säännökset kiinteistön saannoista, erityisistä oikeuksista kiinteistöön, kiinteistön omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamisesta, kiinteistöpanttioikeudesta sekä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä⁴. Hallituksen esitys MK:si ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi annettiin eduskunnalle 15.6.1994. Keskeistä tutkielman kannalta ovat MK:n säännökset kiinteistönkaupasta, esisopimuksesta sekä vahingonkorvauksesta.

Tämän lisäksi olennaista lainsäädäntöä kiinteistönkaupan alueella on muu sopimusoikeudellinen lainsäädäntö. Kiinteistönkaupat ovat yksityisoikeudellisia sopimuksia, joihin normaalistikin sovelletaan sopimusoikeudellista normistoa. Kiinteistöjen kaupassa ehkä tärkein sopimusoikeudellinen laki on OikTL. OikTL 1:1 §:n mukaan ensimmäisen luvun säännöksiä sopimuksen tekemisestä ei kuitenkaan sovelleta määrämuotoisiin sopimuksiin, joten kiinteistönkauppa jää tämän luvun soveltamisalan ulkopuolelle. OikTL muutoin, erityisesti sopimuksen pätemättömyyttä ja sovittelua koskevilta osin, voi sitä vastoin voi tulla sovellettavaksi kiinteistönkauppaan. Kuluttajalain kiinteistönkauppaan sovellettavia säännöksiä ei aiheen rajauksen vuoksi tässä tutkielmassa käsitellä.

AsKL sääntelee asunto-osakkeiden ja muiden asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien yhtiöosuuksien kauppaa. Asuntokauppaa säätelevä lainsäädäntö tulee tutkielman kannalta oleelliseksi verrattaessa kiinteistönkaupan ja asuntokaupan välisiä eroja.

Lähteenä tutkielmassa on käytetty sekä esine- että velvoiteoikeudellista oikeuskirjallisuutta, sekä myös oikeuskäytäntöä, josta tarkastellaan KKO:n ennakkotapauksia. Oikeuskäytäntö voi vaikuttaa lainsäädäntötyössä eri tavoin. Vakiintunut oikeuskäytäntö voi synnyttää tavanomaista oikeutta ja muutoinkin siitä kumpuavat oikeusohjeet

⁴ Ks. KM 1989/53, s. 1.

katsotaan usein käyttökelpoisiksi. Toisaalta myös oikeuskäytäntöä voidaan haluta selventää tai muuttaa uudella lailla. MK:n valmisteluun vaikuttikin suuresti vanhemman lain aikainen vakiintunut oikeuskäytäntö, joka nyt on monessa kohdin kirjattu uuteen lakiin.⁵ Näin on toimittu myös kiinteistönkaupan muodon ja esisopimuksen osalta⁶.

Tämä merkitsee sitä, että useat VMK:n aikaiset tutkielman aihetta koskevat oikeustapaukset ovat käyttökelpoisia esimerkkejä tänäkin päivänä eikä tulkinta niiden osalta ole muuttunut. Tutkielmassa onkin viitattu useisiin oikeustapauksiin, joiden tarkoitus on havainnollistaa tekstiä ja toimia oikeuslähteinä. Myös oikeuskirjallisuuden kannanotot VMK:n ajalta koskien kiinteistönkauppaa ja esisopimuksia ovat osin käyttökelpoisia edelleen eikä lähdekirjallisuutta ole rajattu nykyisen MK:n aikaisiin esityksiin.

Myös MK:n esityöt ovat olleet tutkielmani kannalta merkittävä lähde. Vaikka uuden MK:n säätämisestä on kulunut jo yli 15 vuotta aikaa, ei laajojen esitöiden merkitys ole ehtinyt hävitä. Esityöt antavat merkittävää tietoa lainsäätäjän tarkoituksesta ja ajatuksista pykälien taustalla.

1.3 Tutkimustavasta

Tutkielma on oikeusdogmaattinen eli tarkoituksena on selvittää voimassa olevan lain sisältöä ja systematisoida sitä. Kiinteistönkauppaa on useimmiten tarkasteltu esineoikeuden alueella. Tässä tutkielmassa on kuitenkin otettu huomioon myös kiinteistönkaupan velvoiteoikeudellinen, tarkemmin sanottuna sopimusoikeudellinen ulottuvuus. Tutkielma ei siis ole puhtaasti esineoikeudellinen vaan aihetta lähestytään lähinnä ongelmakeskeisesti eikä perinteisen oikeudenalajaottelun lähtökohdista.

Varsinaista oikeusvertailevaa osaa tutkielma ei sisällä, mutta Ruotsin oikeustilaa tulen lyhyehkösti tarkastelemaan tutkielman kannalta keskeisten kysymysten kohdalla. Tarkastelun kohteeksi on valittu Ruotsi yhteisen historian ja myöhemmin tapahtuneiden

⁵ Kartio 2009 s. 396 – 398.

⁶ Kartio 2009 s. 404 – 405.

den muutosten vuoksi. MK:ta säädettäessä vaikutteita Suomen lakiin otettiin Ruotsin maakaaresta JB:sta, jonka vuoksi Ruotsi vertailukohtana on tarkoituksenmukainen. Norjassa ja Tanskassa kiinteistönkauppa on vapaamuotoisempi kuin Suomessa ja Ruotsissa, eikä esisopimus siellä siten aiheuta aivan samanlaisia oikeudellisia ongelmia verrattuna Suomeen. Tämän vuoksi en ole katsonut mielekkääksi tarkastella muiden Pohjoismaiden kuin Ruotsin lainsäädäntöä ja oikeustilaa.

2 Kiinteistönkaupan esisopimukset

2.1 Yleisesti esisopimuksista

Esisopimuksella osapuolet sitoutuvat myöhemmin tehtävän pääsopimuksen solmimiseen, eli sen on tarkoitettu jossain vaiheessa korvautuvan uudella sopimuksella. Tästä huolimatta esisopimus on itsessään lopullinen ja sitova sopimus. Esisopimuksella on tarkoitus varmistaa pääsopimuksen solmiminen osapuolten välillä.⁷ Esisopimus on eräänlainen välivaihe tavoiteltaessa lopullista sopimusta ja sen mukaista suoritusta.

Joskus ongelmaksi voi koitua esisopimuksen erottaminen lopullisesta sopimuksesta. On kuitenkin tärkeää pystyä erottamaan esisopimus kaupasta, koska esisopimuksella on omat kaupasta erottuvat oikeusvaikutuksensa⁸. Kiinteän omaisuuden kyseessä ollessa kaupan ja esisopimuksen välillä ei kuitenkaan usein ole tulkinnanvaraa, koska käytännössä osapuolet tuovat selvästi ilmi sopimuksen luonteen⁹. Tulkinnanvaran välttämiseksi tulisi kuitenkin kiinnittää huomiota esisopimusten laadintaan erityisesti tilanteissa, joissa lopullisen sopimuksen laadinnalle asetetut muotovaatimukset soveltuvat myös esisopimukseen. Tällöin esisopimusta ei voida erottaa lopullisesta sopimuksesta vapaamman muodon käyttämisen perusteella.

Huomattavaa kuitenkin on, että merkitys tulee antaa sopimusasiakirjan tarkoitukselle eikä sanavalinnoille. Esimerkiksi tapauksessa KKO 1996:7 kaupunginhallituksen hyväksymää asiakirjaa erään yhtiön osakekannan kaupan osalta pidettiin sitovana esisopimuksena, vaikka se oli nimetty aiesopimukseksi.

Esisopimus laaditaan usein silloin kun lopullisen sopimuksen yksityiskohdista ei ole vielä päästy yhteisymmärrykseen, ja toiselle tai molemmille sopimuksen osapuolille halutaan varata mahdollisuus lopullisesta sopimussuhteesta vetäytymiseen. Esisopimuksen osapuolella ei kuitenkaan normaalisti ole oikeutta purkaa esisopimusta,

⁷ Varallisuuslaki 2012, s. 393.

⁸ Kaisto 2009, s. 134.

⁹ Kaisto 2009, s. 145.

ellei tästä ole sopimuspuolten välillä erikseen sovittu¹⁰. Oikeus kaupasta vetäytymiseen ei siis ole muodollisjuridisesta näkökulmasta esisopimuksen tunnusmerkki¹¹. Esisopimus voi velvoittaa molempia kaupan osapuolia yhtälailla ilman minkäänlaista edellytettyjen ehtojen täyttymistä tai mahdollista valinnanvaraa lopulliseen sopimukseen sitoutumisesta.

Luontoissuoritusvelvollisuudella tarkoitetaan veloitteen täyttämistä sopimuksen mukaisena, ei siis vain samanarvoisen suorituksen tekemistä tai rahallista korvausta¹². Yleisesti ottaen esisopimuksista puhuttaessa katsotaan niiden useimmiten sitovan osapuolia ja siis velvoittavan luontoissuoritukseen. Sitovuutta vastaan puhuvia näkökohtia on löydettävissä huomattavasti vähemmän kuin sen puolesta puhuvia.¹³

On katsottu, että esisopimukseen vetoava osapuoli voi vaatia joko pääsopimuksen solmimista tai suoraan pääsopimuksen mukaista suoritusta, joka voisi estyä lähinnä silloin, kun yksityiskohtaisesta sisällöstä ei vielä ole saatu aikaan yhteisymmärrystä.¹⁴ Esimerkiksi Kaisto on kuitenkin kaupan esisopimuksia tarkastellessaan katsonut, että tuomioistuimessa ei voisi suoraan vaatia pääsopimuksen mukaista suoritusta, vaan siellä tulisi vaatia toisen osapuolen velvoittamista pääsopimuksen tekemiseen. Tähän kanteeseen voitaisiin kumuloida myös vaatimus itse kaupan täyttämisestä.¹⁵ Jos esisopimuksen perusteella hyväksytään suoraan pääsopimuksen mukaisen suorituksen vaatiminen tuomioistuimessa, voidaan miettiä, kuinka kapeaksi esisopimuksen käyttöala jää ja miten esisopimus todella eroaa lopullisesta sopimuksesta. Itse pidänkin Kaiston esittämää kantaa kanteiden kumuloinnista parempana toimintavaihtoehtona. Tällöin vältetään mahdollisen kahden erillisen prosessin kustannuksilta ja kestolta lopputuloksen ollessa kuitenkin tehokas.

Luontoissuoritus esisopimuksien kohdalla tarkoittaa siis suoranaisesti pääsopimuksen solmimista, mutta sillä voidaan tarkoittaa myös lopullisen sopimuksen mukaista suoritusta. Luontoissuorituksen sijaan mahdollista on kuitenkin vaatia myös vahin-

¹⁰ Kaisto 2009, s. 135, 149.

¹¹ Kaisto 2009, s. 137.

¹² Hemmo 1994, s. 7.

¹³ Ks. esisopimusten sitovuudesta asianosaissuhteessa Muukkonen 1960, s. 28 – 36.

¹⁴ Saarnilehto 2009, s. 72 ja samoin myös Hemmo 2003a, s. 260.

¹⁵ Kaisto 2009, s. 143 – 144.

gonkorvausta pääsopimuksesta kieltäytyvältä osapuolelta¹⁶. Vahingonkorvaus voi olla siis luontoissuorituksen vaihtoehto. Vahingonkorvauksen vaatiminen sopimuksen täyttämisen sijaan voi olla joissain tilanteissa velkojan kannalta järkevää esimerkiksi silloin, kun vastaavan suorituksen saaminen muualta käy vaivattomasti.

Esisopimuksen ollessa eräänlainen välivaihe kohti lopullista pääsopimusta nousee huomionarvoiseksi kysymykseksi myös sen voimassaoloaika. Yleisesti ottaen pääsopimuksen solmimista esisopimussuhteissa on yleensä vaadittava kohtuullisen ajan kuluessa, jos erityistä aikamääräystä ei ole esisopimukseen otettu. Määräajan puuttuminen sopimuksesta ei kuitenkaan merkitse esisopimuksen sitomattomuutta.¹⁷ Kohtuullinen aika esisopimukseen vetoamiseen voi olla eri tilanteissa ja erilaisten sopimusten kohdalla hyvin erilainen. Kovin pitkäksi esisopimuksen voimassaoloaika ei kuitenkaan voine muodostua juuri sopimuksen luonteen vuoksi.

Osapuolten olisi hyvä määrätä myös siitä ajankohdasta, jota aiemmin esisopimukseen perustuvia vaatimuksia ei voida esittää. Jos erääntymisajankohdasta ei ole sovittu, voidaan esisopimuksen perusteella vaatia pääsopimuksen tekemistä milloin vain.¹⁸ Tulkinnalla voidaan kuitenkin löytää sovituksi katsottu hetki, jolloin vaatimusten esittäminen sopimuksen perusteella voidaan aloittaa¹⁹. Aina esisopimus ei sisällä minkäänlaisia määräyksiä pääsopimuksen solmimisen aikaisimmasta mahdollisesta ajankohdasta eikä tällaista ole tulkinnankaan avulla löydettävissä. Silloin voidaan miettiä, millainen tarkoitus esisopimuksella on, jos sen perusteella voidaan heti laatimisen jälkeen vaatia myös itse pääsopimuksen tekemistä.

Esisopimus on sopimus siinä missä muutkin sopimukset, ja siksi siihen sovelletaan sopimusoikeuden normeja ja periaatteita. Esimerkiksi esisopimuksen pätevyyttä tai kohtuullisuutta arvioitaessa tulee relevantiksi nimenomaan yleinen sopimusoikeudellinen aineisto.

Esisopimusta tulee tarkastella kuitenkin myös sen päämäärän kautta. Esisopimuksella pyritään loppujen lopuksi pääsopimuksen solmimiseen ja pääsopimuksen tarkoi-

¹⁶ Varallisuusoikeus 2012, s. 393 - 394.

¹⁷ Varallisuusoikeus 2012, s. 397.

¹⁸ Muukkonen 1960, s. 99.

¹⁹ Muukkonen 2008, s. 230.

tuksen täyttämiseen. Tavoitteena oleva pääsopimus ja sitä koskevat vaatimukset määrittävät myös osaltaan esisopimusta ja esimerkiksi sen pätevyyttä.²⁰

Esisopimus ja siitä erillinen lopullinen pääsopimus eivät aina vastaa sisällöllisesti toisiaan. Tällöin lähtökohdaksi otetaan pääsopimuksen sisältö, joka määrittää osapuolten välisen oikeussuhteen sisällön. Joskus kuitenkin vilpittömän mielen suojan perusteella pääsopimuksen ja esisopimuksen poikkeavuudesta tietämätöntä osapuolta voidaan suojata ja esisopimuksen sisältö tulee osapuolia velvoittavaksi, vaikka se olisi eronnut lopullisesta sopimuksesta.²¹ Esisopimus ja sitä seuraava pääsopimus muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka määrittää osapuolten oikeussuhdetta.

Esimerkiksi tapauksessa KKO 1982-II-63 kiinteistön kaupan esisopimuksessa lopullisen kaupan allekirjoittamisen edellytykseksi oli asetettu myyjän täytettävä rakentamista koskeva ehto. Tämä ehto ei ollut lopullista kauppakirjaa allekirjoitettaessa toteutunut. Ostaja oli kauppakirjaa allekirjoittaessaan tästä tietämätön eikä hän ollut voinut kaupan kohteen tavanomaisessa asianmukaisessa tarkastuksessa havaita rakentamisesta ollutta puutetta. Ostaja ei siten ollut kauppakirjan allekirjoittamisella luopunut esisopimuksessa rakentamiselle asetetusta ehdosta, ja myyjä oli velvollinen korvaamaan puutteen korjaamisesta aiheutuvat kustannukset.

2.2 Sitova kiinteistönkaupan esisopimus

2.2.1 Kiinteistönkaupan esisopimuksen historiaa

Kiinteistönkaupan esisopimus on jo VMK:n aikana katsottu päteväksi ja hyödylliseksi²². Esisopimuksesta on ollut hyvin vähän lainsäädäntöä, vaikka se on ollut jo kauan tunnettu ja laajasti käytetty instrumentti²³. Kiinteistönkaupan esisopimus hyväksyttiin

²⁰ Muukkonen 1960, s. 57 – 58.

²¹ Saarnilehto 2009, s. 74.

²² Ks. esim. Zitting – Rautiala 1982, s. 259 – 251; Rautiala 1988, s. 28 – 30; KM 1989/53, s. 55.

²³ Niemi 2002, s. 160.

oikeuskäytännössä, vaikka silloin lainsäädännössä ei vielä ollut lainkaan säännöksiä kiinteistönkaupan esisopimuksesta, vaan ne sisällytettiin vasta uuteen MK:en. Kiinteistönkaupan esisopimuksen juuret yltävät siis huomattavasti pidemmälle kuin sen sääntely laissa osoittaisi.

Jo vuodelta 1928 löytyy kiinteistönkaupan esisopimusta koskeva KKO:n ennakkotapaus KKO 1928-I-50. Tapauksessa kiinteistöä koskeva myyntisitoumus, joka oli tehty kiinteistön kaupasta säädetyin muodoin, katsottiin päteväksi.

Esisopimuksen käyttäminen kiinteistönkaupoissa yleistyi 1970-luvun lopussa sen jälkeen, kun EOL ja MHOL (MHOL kumottiin kokonaisuudessaan vuoden 1998 alussa) saatettiin voimaan lähinnä lakien sisältämien ennakkotietomenettelyjen vuoksi. Esisopimus on ollut hyvä instrumentti osapuolten odotellessa tietoa luvan myöntämisestä tai kunnan pidättäytymisestä etuostomenettelyssä. Myös muun muassa rahoitus- ja kaavoitusmenettelyiden selvittely ja järjesteleminen kannustivat esisopimuksen käyttämiseen.²⁴

2.2.2 Esisopimuksen muoto ja sisältö

Suomessa kiinteistönkauppa on ankaran muotovaatimuksen alainen oikeustoimi, ja muotovaatimuksen sivuuttaminen aiheuttaa koko kiinteistönkaupan pätemättömyyden MK 2:1.4 §:n mukaan. Kyse on siis varsinaisesta muotovaatimuksesta, jota osapuolet eivät voi halutessaan sivuuttaa²⁵. MK:n 2:1.1 § säätelee, missä muodossa kiinteistönkauppa tulee laatia. Sen mukaan kiinteistönkauppa on tehtävä kirjallisesti. Kaupan osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava lopullinen kauppakirja, ja lisäksi julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppakirja allekirjoituksellaan. Yhtäaikaisuusvaatimuksen mukaisesti muotoon kuuluu myös se, että kauppakirja on joko allekirjoitettava yhtäaikaaisesti, tai aikaisemmat allekirjoitukset on myönnettävä oikeiksi kaupanvahvistamisen yhteydessä²⁶.

²⁴ Wirilander 1986, s. 10.

²⁵ Jaosta varsinaisiin, epävarsinaisiin ja ohjesisältöisiin muotovaatimuksiin ks. Muukonen 1958, s79.

²⁶ Niemi 2002, s. 59.

Pykälän kolmannessa momentissa säädetään kauppakirjan vähimmäissisällöstä, johon kuuluvat luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä ja ostaja sekä kauppahinta ja muu vastike. Vähintään nämä asiat on kirjattava lopulliseen kauppakirjaan. Kauppakirjaan voidaan ottaa myös monia muita ehtoja koskien kaupan kohdetta, maksujärjestelyjä ja muuta kaupan sisältöä.

Asunto-osakkeiden kaupassa tilanne on hyvin erilainen verrattuna kiinteistönkauppoihin. AsKL ei tunne samanlaista muotovaatimusta kuin MK. Käytetyn asunnon kauppa on muotovapaa oikeustoimi. Asunto-osakkeiden kaupat syntyvätkin OikTL:n mukaisen tarjous – vastaus -mekanismin avulla²⁷. Uuden asunnon kaupassa on AsKL 2:11a §:n mukaisesti laadittava kuitenkin kirjallinen ja pykälän sisältövaatimukset täyttävä kauppakirja silloin, kun perustajaosakas myy asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Valmiin uuden asunnon kaupassa vallitsee taas muotovapaus²⁸.

Aiemmin VMK aiheutti muodon osalta tulkintavaikeuksia, kun lakitekstin mukaan ”kaupan perustuksena olevat ehdot on pantava kirjaan”, eli siis kaikki kiinteistönkaupan olennaiset ehdot tuli merkitä kauppakirjaan ja muotovaatimus olikin nykyistä ankarampi. Turvallisinta olikin kirjata lopulliseen kauppakirjaan kaikki mahdolliset kaupan ehdot. Nykyinen muotovaatimus on osapuolten kannalta tarkoituksenmukaisempi. Ne ehdot, jotka on merkittävä kauppakirjaan, selviävät suoraan lakitekstistä, ja osapuolet voivat huoletta sopia muista ehdoista esimerkiksi toisella sopimusasiakirjalla tai vapaamuotoisemminkin. Jonkin ehdon kirjaamatta jääminen ei aiheuta nykyisin kaupan muotovirhettä, ellei kyse ole kauppakirjaan merkittävästä vähimmäissisällöstä.

Myös osapuolia sitova esisopimus on MK 2:7.2 §:n mukaan tehtävä kiinteistönkaupan muotovaatimusten mukaisesti. Jo pitkään VMK:n voimassa ollessa katsottiin, että esisopimus tulee tehdä kiinteistönkaupan muotovaatimusta noudattaen, vaikka vanha laki ei sisältänytkaan säännöksiä koskien esisopimuksen sitovuutta tai muo-

²⁷ Nevala 2011, s. 67 - 68.

²⁸ Nevala 2011, s. 162.

toa. Kanta on ilmaistu selvästi useissa KKO:n ennakkotapauksissa²⁹. Uutta MK:ta laadittaessa vaatimus muodon noudattamisesta haluttiin säilyttää³⁰.

Jo VMK:n aikana kiinteistönkaupan muotovaatimuksia tulkittiin varsin ankarasti myös esisopimuksen ollessa kyseessä. KKO:n ennakkotapauksessa KKO 1954-II-121 kiinteistönkaupan esisopimusta ei pidetty pätevänä, koska sen oikeaksi todistanut kaupanvahvistaja ei ollut ilmaissut sopimuksessa esiintyneensä kaupanvahvistajan toimessaan. Kaupanvahvistaja oli toisen todistajan tavoin ilmaissut ainoastaan nimensä allekirjoituksella. Jo VMK:n aikana oli siis selvää, ettei vapaamuotoisesti laadittu esisopimus sido osapuolia. Kyseisessä tapauksessa esisopimus oli jopa julkisen kaupanvahvistajan laatima, mikä viittaisi siihen, ettei tapauksessa ollut muuta aihetta kieltää sopimuksen sitovuutta.³¹

Säännön tarkoituksena on estää MK:n kiinteistönkaupan muotovaatimusten ja siihen liittyvän julkisuuden kiertäminen esisopimuksen avulla³². Vaikka MK antaa kaupan osapuolille laajan sopimusvapauden, perusteltuna ei ole pidetty täydellistä sopimusvapautta kiinteistönkaupassa³³. Vapaamuotoisen esisopimuksen hyväksyminen sitovaksi olisi ristiriidassa kiinteistönkaupan ankaran muotovaatimuksen kanssa.

Koska samat kiinteistönkauppaa koskevat muotosäännöt soveltuu myös esisopimukseen, voidaan esisopimustakin tehtäessä muista kuin kauppakirjaan merkittäväksi määrätyistä ehdoista sopia esimerkiksi toisella asiakirjalla tai vain suullisesti. Suullisesti sopiminen hankaloittaa todistelua ehdon olemassaolosta ja sisällöstä, joten sopiminen kirjallisesti on luonnollisesti osapuolten kannalta järkevintä.

Asunto-osakekaupassa taas esisopimuskin on vapaamuotoinen. Asuntokaupoissa pätevä, molempia osapuolia sitova esisopimus syntyy myös silloin, kun osto- tai myyntitarjouksen tekijä on saanut vastapuoleltaan hyväksyvän vasta-

²⁹ Ks. KKO 1951-I-5, 1955-II-20, 1955-II-21, 1956-II-38 ja 1971-II-51

³⁰ Kartio 2009, s. 406

³¹ Näin ankaraa muotovaatimusten tulkintaa voidaan kritisoida sillä, että osapuolten yhteinen tarkoitus voi jäädä toteutumatta pienten inhimillisten virheiden takia. Muotovaatimuksen noudattamisesta tulee tällöin itsetarkoitus sen sijaan, että se palvelisi jotain yleishyödyllistä tai osapuolten kannalta merkittävää päämäärää.

³² HE 120/1994, s. 25 ja 44.

³³ HE 120/1994, s. 25

uksen.³⁴ Koska muotovaatimusta ei ole, on myös suullinen esisopimus/käsirahasopimus osapuolten välillä pätevä toisin kuin kiinteistönkaupassa.

MK:en kirjatulla kaupan muotovaatimuksilla on useita erilaisia tarkoituksia. Muotomääräyksillä on pyritty lisäämään kaupan julkisuutta sekä luotettavuutta, jolla voi olla vaikutusta myös sivullisten kannalta. Muotomääräykset lisäävät myös sopimuksen solmimisen kynnystä, millä on pyritty turvaamaan vakaa harkinta ennen merkittävän kaupan päättämistä. Myös myöhempi mahdollinen todistelu kaupan olemassaolosta ja sisällöstä helpottuu kun kauppa on tullut tehdä määrämuodossa.³⁵ Muotovaatimuksen tarkoitusten toteutuminen vaarantuisi väistämättä, jos osapuolia sitova kaupan esisopimus voitaisiin tehdä MK:n muotovaatimusten vastaisesti.

MK:n esitöissä KM:ön sisältyi myös säännös kiinteistönkaupan esisopimuksesta, jossa ehdotettiin esisopimukseen merkittäväksi sen voimassaoloaika *tai* ne ehdot, joiden täytyessä kauppa on solmittava³⁶. Nykyisen lain ja myöhemmän HE:n³⁷ mukaan esisopimuksessa on mainittava se päivä, jona kiinteistön kauppa on viimeistään tehtävä, *sekä* ne ehdot, joiden täytyessä kauppa tulee tehdä. Tästä säädetään MK 2:7.2 §:ssä, jonka mukaan sopimuksesta on käytävä ilmi myös ne ehdot, joiden täytyessä kiinteistönkauppa tulee tehdä. Nämä ehdot ovat tarpeellisia ja luonteenomaisia nimenomaan esisopimuksissa, minkä vuoksi esisopimus onkin usein ehdoiltaan laajempi kuin lopullinen kiinteistönkauppa.

Esisopimusta tehtäessä kaupan kohteen hintaa ei välttämättä vielä haluta täsmällisesti määritellä. Kauppahinnan kuulussa niihin ehtoihin, jotka kauppakirjaan on vähintään merkittävä, tulee sen laskemisen perusteet kuitenkin ilmetä esisopimuksesta. MK:n 2:7.2 §:ssä säädetään, että kauppahinta ja muu vastike voidaan jättää myöhemmin sovittaviksi esisopimuksessa mainittujen perusteiden mukaisesti. HE:n mukaan esisopimuksessa on yksilöitävä vähintään ne perusteet, joiden avulla lopullinen hinta on laskettavissa, mutta hinta voidaan jättää riippumaan esimerkiksi rakennusoikeuden määrästä tai yleisestä hintakehityksestä³⁸.

³⁴ Nevala 2011, s. 78.

³⁵ Tepora – Kartio – Koulu - Lindfors 2010, s. 97 – 98.

³⁶ KM 1989/53, s. 303.

³⁷ HE 120/1994, s. 44.

³⁸ HE 120/1994, s. 44.

Lain sanamuoto viittaisi siihen, että perusteet kauppahinnan laskemiseksi voisivat olla väljemmät esisopimuksessa kuin lopullisessa kiinteistönkaupassa, mutta esitöiden mukaan hinnan on oltava kuitenkin laskettavissa myöhemmin. Onkin epäselvää, voidaanko kauppahinnan perusteet määrätä todellisuudessa esisopimuksessa sen väljemmin kuin lopullisessa kiinteistönkaupassakaan.³⁹ Tuomioistuimen on joka tapauksessa voitava vahvistaa esisopimuksen perusteella lopullinen kauppahinta, jos toinen osapuolista vaatii kaupan tekemistä käräjäoikeudessa. Luultavasti suurta eroa esisopimuksen ja lopullisen kaupan välillä ei voi hinnan merkitsemisessä olla.

Muut kaupan vähimmäisehdot yleensä ovatkin esisopimusta tehtäessä jo tiedossa. Luovutustahto, kaupan kohde ja kaupan osapuolet ovat perusasioita, jotka ovat sopimusneuvotteluiden kuluessa ehtineet varmasti selvetä, eikä niiden esisopimukseen kirjaamisen tulisi tuottaa ongelmia.

Jos esisopimuksen solmimisessa käytetään asiamiehiä, tulee myös valtuutus MK:n 2:7.2 §:n mukaan tehdä samassa muodossa kuin lopullisen kiinteistönkaupan ollessa kyseessä. MK 2:3 §:n mukaan valtuutus kiinteistön myyntiin on tehtävä kirjallisella valtakirjalla, jonka myyjä allekirjoittaa. Valtakirjasta tulee käydä ilmi asiamies, ja siinä on yksilöitävä myynnin kohteena oleva kiinteistö.

Esisopimus solmitaan usein silloin kun kaupan ehtoja ei vielä osapuolten kesken voida tai haluta täsmällisesti määrittää. Esisopimuksen on kuitenkin luonnollisesti sisältönsä oltava sellainen, että tuomioistuimen on mahdollista sen pohjalta vahvistaa lopullisen kiinteistönkaupan sisältö toisen sopimuksen osapuolen sitä vaatiessa.⁴⁰

KaupVL:n 3.2 §:n mukaan kaupanvahvistajan tehtävänä on varmistaa, että kiinteistönkauppa on tehty oikeassa muodossa. Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa kauppaa, jos sen pätevyyttä on aihetta epäillä perustellusti. Koska kaupanvahvistaja vahvistaa myös kiinteistönkaupan esisopimuksen, tulee hänen tällöinkin kiinnittää huomiota käytettävään muotoon ja kieltäytyä vahvistamasta sellaista esisopimusta, jota ei ole tehty kiinteistönkaupan muotoa noudattaen.

³⁹ Niemi 2002, s. 173.

⁴⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 60

2.2.3 Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä

MK 2:1.2 §:n mukaan kiinteistönkauppa voidaan nykyään tehdä myös sähköisesti. Aiemmat säännökset menettelystä kiinteistönkaupassa eivät mahdollistaneet nykyaikaisen tietoyhteiskunnan menetelmien täysimääräistä hyödyntämistä⁴¹. MK 5:3.2 §:n mukaan sähköisen kaupankäyntijärjestelmän tarkoituksena on mahdollistaa kauppajien ja muiden luovutusten tekeminen sähköisenä sekä edistää sähköistä asiointia kirjaamisasioissa. Uudistus on tuonut kiinteistönkaupan ja kirjaamisasiat nykypäivän vaatimusten tasolle. Tavoitteena uudistuksella on ollut erityisesti menettelyn tehostaminen sekä uusien oikeustoimen toteuttamistapojen edistäminen⁴².

MK 9a:9 § sääntelee kaupan tekemistä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Pykälän mukaan myyjän tulee merkitä sähköisen kauppakirjan luonnokseen lomakkeessa edellytetyt tiedot sekä muut kaupan ehdot ja tämän jälkeen hyväksyttävä luonnos. Jos ostaja tämän jälkeen haluaa tehdä muutoksia myyjän laatimaan luonnokseen, on myyjän hyväksyttävä nämä muutoksen luonnoksessa. Kauppa syntyy vasta silloin, kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan samansisällöisenä. Tätä ennen kaupan osapuolet eivät ole sidottuja kauppakirjan luonnokseen tai sen muutoksiin.

MK 9a:7.2 §:n mukaan kauppaa ei voida tehdä sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, jos kauppakirjan luonnos ei täytä MK 2:1 §:n vaatimuksia tai jos kauppa järjestelmän käytettävissä olevien tietojen perusteella ilmeisesti ei ole pätevä tai ei jäisi pysyväksi. Sähköisessä kaupankäynnissä ei tarvita kaupanvahvistajaa, koska itse järjestelmä valvoo muun muassa allekirjoittajien henkilöllisyyden todistamista, kauppakirjan sisällön riittävyyttä ja sen tietojen oikeellisuutta⁴³.

MK 9a:14.1:n mukaisesti sähköistä kaupankäyntijärjestelmää koskevia MK 9a luvun sääntöjä sovelletaan myös kiinteistönkaupan esisopimukseen, joka siis myös voidaan nykyään tehdä sähköisesti. Sähköisten menetelmien käyttö perustuu kuitenkin

⁴¹ HE 146/2010, s. 7.

⁴² HE 146/2010, s. 8 – 9.

⁴³ HE 146/2010, s. 10.

vapaaehtoisuuteen⁴⁴. Kaupan osapuolet voivat itse valita turvautuvatko he uusiin sähköisiin menettelytapoihin vai perinteiseen kirjalliseen käytäntöön.

2.2.4 Kiinteistönkauppa ja esisopimus Ruotsissa

Kiinteistönkaupan osalta länsinaapurimme Ruotsin oikeustila vastaa monilta osin omaamme. Muun muassa kiinteistönkaupan muotovaatimukset ovat JB 4:1 §:n mukaisesti hyvin samankaltaiset Suomen vastaaviin sääntöihin verrattuna lukuun ottamatta kaupanvahvistusjärjestelmää, joka ei ole käytössä Ruotsissa⁴⁵. Ruotsissa ei myöskään vaadita allekirjoituksilta samanaikaisuutta, vaan myyjä ja ostaja voivat allekirjoittaa kauppakirjan myös erikseen. Tällöin kauppa tulee päteväksi vasta kun molemmat kaupan osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.⁴⁶

Ruotsin oikeusjärjestys ei kuitenkaan tunne Suomen oikeusjärjestyksessä hyväksyttyä sitovaa kiinteistönkaupan esisopimusta. Lupaus ostaa tai myydä kiinteistö ei sido tällaisen lupauksen tehnyttä. Esisopimus ei saa muodostaan riippumatta aikaan mitään oikeusvaikutuksia edes sopimuksen osapuolten kesken. Esisopimuksen perusteella ei siis voida vahvistaa velvollisuutta tehdä lopullista kiinteistönkauppaa eikä se myöskään aiheuta kaupasta vetäytyneelle osapuolelle vahingonkorvausvelvollisuutta toista osapuolta kohtaan.⁴⁷

Huolimatta siitä, onko ostolupaus tehty mahdollisesti esimerkiksi takaisinosto-oikeuden tai etuosto-oikeuden muodossa lupaus ei sido tekijäänsä. Ongelmana on pidetty erityisesti muotovaatimuksen täyttämistä osto-, tai myyntilupausten yhteydessä, sekä muotovaatimuksen tarkoitusten kiertämistä.⁴⁸ Suomessa ongelma on ratkaistu lähinnä vaatimalla sitovalta esisopimukselta samaa muotoa kuin varsinaiselta

⁴⁴ HE 146/2010, s. 19.

⁴⁵ Kaupan kirjallisuusvaatimus sekä kauppakirjaan kirjattavat ehdot vastaavat Suomen lainsäädäntöä. Ks. muotovaatimuksista Ruotsin oikeudessa tarkemmin Grauers 2010, s. 44 – 55.

⁴⁶ Stark 1979, s. 178.

⁴⁷ Grauers 2010, s. 68

⁴⁸ Hager 2011, s. 34 – 35. Kuitenkin kiinteistön lahjaan etuosto-oikeus on Ruotsin oikeuden mukaan voitu sisällyttää, ks. NJA 1981 s. 897.

kiinteistönkaupalta, eikä esisopimuksen pätevyyden kieltämiselle ole nähty olevan riittävästi perusteita.

2.2.5 Pätemättömät ehdot kiinteistönkaupan esisopimuksessa

MK 2:11 §:ssä luetellaan ne ehdot, jotka kiinteistönkaupassa ovat pätemättömiä. Lain mukaan kiinteistönkaupassa ei ole sitova:

- ”1) ehto, jonka mukaan myyjällä tai jollakin muulla on oikeus halutessaan lunastaa kiinteistö taikka jonka mukaan ostajalla on velvollisuus tarjota kiinteistö myyjän tai jonkun muun ostettavaksi ennen sen luovuttamista uudelle omistajalle;
- 2) ehto, joka rajoittaa ostajan oikeutta luovuttaa kiinteistö edelleen, pantata kiinteistö, sopia vuokraoikeuden tai muun erityisen oikeuden perustamisesta kiinteistöön taikka muutoin näihin verrattavalla tavalla oikeudellisesti määrätä kiinteistöstä;
- 3) ehto, joka rajoittaa myyjän tai hänen edeltäjänsä vastuuta saannonmoitteesta; eikä
- 4) ehto, joka rajoittaa ostajan henkilökohtaista vapautta tai joka on muutoin sopimaton taikka jonka noudattaminen on lainvastaista.”

Kielletyn ehdon käyttäminen johtaa sen sivuuttamiseen vaikutuksettomana, mutta kauppaa pidetään muutoin pätevänä⁴⁹. Vain poikkeuksellisesti voisi olla mahdollista, että koko kauppa julistettaisiin OikTL 33 §:stä ilmenevien periaatteiden mukaisesti pätemättömäksi jonkin kaupan ehdon ollessa pätemätön⁵⁰.

Tepora on katsonut, etteivät MK 2:11 §:n säännökset kiinteistönkaupassa kielletyistä ehdoista tule sovellettaviksi kiinteistönkaupan esisopimukseen. Säännöstä tulee hänen mukaansa tulkita rajoittavasti, koska se on sopimusvapauteen nähden poikkeussäännös, eikä esisopimusostajan oikeuden välittömänä kohteena ole kiinteistö.⁵¹ Myös Niemi on huomauttanut, että lainkohta kieltää mainittujen sitoumusten käyttämisen vain kaupan tai muun luovutuksen ehtona⁵².

⁴⁹ HE 120/1994, s. 46.

⁵⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 80 – 81.

⁵¹ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 220.

⁵² Niemi 2002, s. 149.

Kiinteistönkaupan esisopimuksen osalta on kuitenkin MK 2:7.2 §:n mukaan soveltuvin osin voimassa, mitä kiinteistön kaupasta säädetään. MK:n esitöissä ei ole otettu kantaa siihen soveltuuko kiinteistönkaupan pätemättömiä ehtoja koskeva sääntely kiinteistönkaupan esisopimukseen. Oikeuskirjallisuudesta löytyy myös kannanottoja, joiden mukaan MK 2:11 § pätemättömistä ehdoista kuuluu niihin säännöksiin, joita tulee noudattaa myös kiinteistönkaupan esisopimuksessa⁵³.

Itse katsoisin, ettei ole mitään erityistä syytä olla soveltamatta MK 2:11 §:n säännöstä kielletyistä ehdoista myös esisopimukseen. Pykälän 1 – 3 kohdissa mainitut kielletyt ehdot olisivat joka tapauksessa merkityksellisiä vasta lopullisessa kiinteistön luovutuksessa, enkä näe syytä hyväksyä niitä myöskään esisopimusten osana. Lisäksi taas pykälän 4. kohdan mukaiset sopimattomat tai lainvastaiset ehdot eivät voine olla päteviä yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden valossa esisopimuksissakaan⁵⁴.

2.2.6 Esisopimuksen voimassaoloaika

2.2.6.1 Voimassaoloajan määräytyminen

VMK:n voimassa ollessa kiinteistönkaupan esisopimuksen voimassaoloaikaa ei oltu lain tasolla säännelty, eikä myöskään KKO ollut asiaa käytännössään ratkaissut. Ongelmia aiheuttivatkin usein sellaiset esisopimukset, joissa sopimuksen voimassaoloaikaa tai niitä ehtoja ja edellytyksiä, joiden vallitessa lopullinen kauppa on solmittava, ei oltu määritetty⁵⁵. Oikeuskirjallisuudessa esitettiin yleisesti ottaen esisopimusten olevan voimassa kohtuullisen ajan, jolleivät osapuolet olleet erikseen sopineet sopimuksen voimassaoloajasta. Esisopimuksen luonteeseen vedoten voidaan katsoa, ettei sen ole tarkoitus olla voimassa toistaiseksi tai muutoinkaan kovin pitkiä aikoja.⁵⁶ Esisopimuksella tähdätään kuitenkin aina tulevan sopimussuhteen luomiseen, eikä sen tarkoituksena ole lopullisesti määritellä osapuolten suhdetta.

⁵³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 61.

⁵⁴ Ks. sopimusten ja niiden ehtojen lain tai hyvän tavan vastaisuudesta esim. Hemmo 2003a, s. 435 – 447.

⁵⁵ Niemi 2002, s. 174

⁵⁶ Muukkonen 1960, s. 99 – 101

Vanhemman lainsäädännön aikana katsottiin, että nämä yleiset periaatteet esisopimusten voimassaolosta soveltuvat myös kiinteistönkaupan esisopimuksiin. Wirilanderin mukaan kumpikin esisopimuksen osapuolista voi vaatia lopullisen sopimuksen solmimista esteiden poistuttua, kunhan sitä vaadittiin kohtuullisessa ajassa. Esisopimuksen tuli hänen mukaansa raueta, elleivät esteet sen solmimiselle poistu ja tämä käy lopullisesti selväksi.⁵⁷ Jo maakaarityöryhmä katsoi, ettei esisopimus selvyyden vuoksi voi olla voimassa määräämätöntä aikaa⁵⁸. KM:ssä ei vielä kuitenkaan ehdotettu yhtä tarkkoja säännöksiä voimassaoloajasta kuin myöhemmässä HE:ssä.

Erityisesti kiinteän omaisuuden kyseessä ollessa tärkeänä on pidetty oikeussuhteiden vakautta ja selvyyttä. Kiinteistönkaupan esisopimuksen synnyttämän epävakaaan odotusvaiheen on katsottu vaativan esisopimuksen voimassaoloajan olevan kohtuullisen lyhyt, siis rajoitetumpi kuin muiden omaisuuslajien kyseessä ollessa. VMK:n aikana voimassaoloaika tulikin ratkaistavaksi tapauksittain laintasoisen sääntelyn puuttuessa.⁵⁹

Nykyinen laki sisältää määräyksiä myös esisopimuksen voimassaoloajasta. MK 2:7.2 §:n mukaan esisopimuksessa on mainittava päivä, jolloin kiinteistönkauppa tulee viimeistään tehdä. Jollei esisopimuksessa ole mainittu sen voimassaoloaikaa, on lopullinen kiinteistönkauppa tehtävä viiden vuoden kuluessa esisopimuksen solmimisesta. Voimassaoloajan merkitsemättä jättäminen sopimusasiakirjaan ei kuitenkaan siis tarkoita sopimuksen muotovirhettä vaan ainoastaan sitä, että sopimuksen voimassaoloajaksi tulee lain määräämä toissijainen määräaika. Määräajan alkaminen on sidottu lain sanamuodon mukaan sopimuksentekopäivään; tällä on tarkoitettu nimenomaan sopimuksen vahvistamista⁶⁰. Ratkaiseva hetki on siis julkisen kaupanvahvistajan suorittama kaupanvahvistus, josta määräaika aletaan laskea. Sähköisessä kaupan käyntijärjestelmässä laaditun sopimuksen tekopäivä on se päivä, jona molemmat sopimuksen osapuolet ovat hyväksyneet esisopimuksen samansisältöisenä.

Niemen kannan mukaan ei ole estettä myöskään sille, että osapuolten tarkoitus otetaan huomioon, vaikka voimassaoloaikaa ei olisi merkitty itse esisopimukseen, jos

⁵⁷ Wirilander 1986, s. 19 – 20.

⁵⁸ KM 1989/53, s. 55.

⁵⁹ Muukkonen 2008, s. 223 – 226.

⁶⁰ HE 120/1994, s. 44.

yhteinen tahto voidaan näyttää toteen. Niemi perustaa kantansa siihen, että voimassaoloaikaa koskevan ehdon sitovuuden edellytykseksi ei ole laissa nimenomaan säädetty sen merkitsemistä sopimusasiakirjaan, ja siitä voitaisiin siten osapuolten välillä sopia myös vapaamuotoisesti. Jos näyttöä muusta tarkoitetusta määräajasta ei voida esittää, sovelletaan lain mukaista viiden vuoden voimassaoloaikaa.⁶¹

Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin esitetty myös tulkintoja, joiden mukaan viittä vuotta pidempi esisopimuksen voimassaoloaika tulisi ilmoittaa täsmällisesti muotovaatimukset täyttävässä sopimusasiakirjassa⁶². Tällaista kantaa tulee arvioida myös lain sanamuodon valossa, jonka mukaan ”sopimuksessa on lisäksi mainittava se päivä, jona kiinteistönkauppa on viimeistään tehtävä”. Kysymykseksi nousee, mitä sanalla ”sopimus” on tarkoitettu. Termillä voitaisiin katsoa viitattavan sopimusasiakirjaan eikä ylipäänsä osapuolten välillä saavutettuun konsensukseen. Esimerkiksi Hemmo kuitenkin huomauttaa virheellisestä ajatustottumuksesta samastaa sopimus tiettyyn sopimusasiakirjaan. Sopimussuhdetta sääntelevät normit voivat hänen mukaansa olla peräisin muualtakin kuin asiakirjasta.⁶³ Tämän ajatuksen esittämisen yhteydessä Hemmo viittaa kuitenkin pääsääntöisesti muotovapaisiin sopimuksiin.

Vaikka kiinteistönkaupan esisopimus onkin määrämuotoinen oikeustoimi, en katso lain sanamuodon estävän Niemen edellä viitattua tulkintaa. Mielestäni ei ole olemassa mitään erityisiä syitä, joiden vuoksi osapuolten yhteinen tarkoitus tulisi syrjäyttää, vaikka sitä ei olisikaan kirjattu itse esisopimusasiakirjaan. Laissa on nimenomaan annettu osapuolille mahdollisuus sopia tarpeidensa mukaan esisopimuksen voimassaoloajan pituudesta. Tällainen tulkinta on osapuolten kannalta kohtuullinen.

MK ei sisällä sääntelyä siitä, milloin aikaisintaan esisopimukseen voidaan vedota ja vaatimuksia sen perusteella esittää. Esisopimuksen osapuolten olisikin hyvä sopia myös vaatimusten esittämisen aikaisimmasta mahdollisesta ajankohdasta selkeästi, jottei esisopimuksen tarkoitus vaarantuisi.

⁶¹ Niemi 2002, s. 174 – 175.

⁶² Muukkonen 2008, s. 229; Jokela – Kartio – Ojanen 2010 s. 60; samanlaista tulkintaa edustaa ilmeisesti myös Tepora – Kartio – Koulumäki – Lindfors 2010, s. 221.

⁶³ Hemmo 2008, s. 26 – 27. Ks. myös Hemmo 2003a, s. 584 – 587 sopimusasiakirjan tulkinnasta.

Sopimuksen voimassaoloajan jatkaminen alkuperäisen määräajan puitteissa on toki mahdollista. Osapuolet ovat aina vapaita tekemään uuden esisopimuksen, mikä kuitenkin lisää vaivaa ja transaktiokustannuksia. Helpoin tapa olisi sopia alun perin voimassaoloajasta, joka on riittävä molempien osapuolten kannalta eikä vaadi lisätoimenpiteitä. Esisopimuksen luonteeseen kuitenkin kuuluu, ettei kaikkia näkökohtia ja tulevaisuudessa kehittyviä tilanteita vielä voida ottaa huomioon, mikä voi lisätä tarvetta jatkaa sopimuksen voimassaoloaikaa myöhemmin.

2.2.6.2 Voimassaoloajan suhteellisuus

Mahdollisuudesta kytkeä esisopimuksen voimassaoloaika suhteelliseen aikamääreesseen on oikeuskirjallisuudessa esitetty erilaisia kantoja. Määräajan suhteellisuudella tarkoitetaan sitä, että voimassaoloaikaa ei ole ilmoitettu tietyssä päivämääränä vaan se on kytketty tietyn edellytyksen täyttymiseen tai esteen poistumiseen⁶⁴.

Säännöksen tavoitteilla on perusteltu kantaa, jonka mukaan voimassaoloajasta ei voisi sopia suhteellisesti, vaan ainoa mahdollisuus poiketa lain toissijaisesta viiden vuoden määräajasta olisi ilmoittaa esisopimuksessa täsmällisesti tietty päivä, johon mennessä kaupan solmimista on vaadittava. Sivullisten etujen on myös katsottu vaativan tarkkaa voimassaoloajan määrittelyä, huolimatta siitä katsotaanko sopimuksen sitovan kolmansia osapuolia.⁶⁵ On myös pohdittu sitä, täyttääkö suhteellinen sopiminen lain vaatimuksen, jonka mukaan esisopimuksessa on mainittava nimenomaan se päivä, jona lopullinen luovutussopimus on viimeistään tehtävä. Lainsäätäjä on halunnut selkeyttää vaatimusta siitä, että osapuolet sopivat määräajasta, jonka aikana lopullinen sopimus olisi tehtävä⁶⁶.

Toisaalta taas suhteellinen sopiminen voimassaoloajasta on katsottu mahdolliseksi MK 2:7.2 §:n sanamuotoon vedoten. Pykälän mukaan toissijasta viiden vuoden voimassaoloaikaa sovelletaan ”jollei esisopimuksen voimassaoloaikaa ole määrätty”. Niemi pitää ajatusta siitä, ettei suhteellinen määräys voimassaoloajasta täyttäisi lain vaatimuksia väkinäisenä. Sopimuksen ollessa muutoin osapuolten välillä sitova, ei

⁶⁴ Niemi 2002, s. 175.

⁶⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 60.

⁶⁶ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 221 – 222.

yhteisen tahdon ohittamiselle hänen mukaansa ole syitä. Koska esisopimus ei sido kolmansia, eivät myöskään sivullisten edut vaadi osapuolten tahdon sivuuttamista.⁶⁷

Oikeuskirjallisuudessa on perusteltu suhteellisen sopimisen hyväksymistä myös sillä, ettei lain osoittama määräaika ole pakottava enimmäisaika. Sitä voidaan osapuolten yhteisellä sopimuksella jatkaa, kunhan jatkaminen tehdään määrämuodossa. Säännös ei myöskään osoita mitään pätemättömyysseuraamusta voimassaoloajan merkitsemisen suhteen.⁶⁸

Omasta mielestäni esisopimuksen voimassaoloaika voitaisiin hyvin sopia myös suhteellisesti. Esisopimus voidaan usein laatia juuri sen vuoksi, että varsinainen sitoutuminen kauppaan halutaan tehdä vasta tietyn tai tiettyjen tapahtumien jälkeen. Mielestäni ei ole syytä kieltää osapuolia sitomasta sopimuksen voimassaoloaikaa esimerkiksi jonkin luvan saamiseen tai muuhun tulevaisuuden tapahtumaan. Suhteellisen voimassaoloajan sopiminen voisi monissa tilanteissa vastata paremmin esisopimusosapuolten tarpeita, kunhan voimassaolosta sovitaan riittävän yksiselitteisesti. Mielestäni suhteellinen voimassaoloaika ei itsessään välttämättä tarkoita voimassaoloajan epämääräisyyttä tai tulkintavaikeuksia. Myöskään lain sanamuoto ei mielestäni estä tällaista tulkintaa.

2.2.7 Raukeaminen

Voimassaoloajan kuluttua umpeen esisopimus katsotaan rauenneeksi, ellei lopullista kiinteistönkauppaa ole tehty eikä myöskään kannetta sen tekemiseksi ole tuomioistuimessa pantu vireille⁶⁹. Kanne voidaan MK 2:7.3 §:n mukaan nostaa vielä kolmen kuukauden kuluessa voimassaoloajan päättymisestä. Tämän jälkeen esisopimus ei enää sido kumpaakaan sopimuksen osapuolta ja sen oikeusvaikutukset raukeavat. Esisopimuksen raukeamisen voimaansaattamiseksi ei tarvita minkäänlaisia osapuolten aktiivisia toimia, vaan se tapahtuu automaattisesti voimassaoloajan ja kanneajan kuluttua loppuun.

⁶⁷ Niemi 2002, s. 175 – 176.

⁶⁸ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 221 – 222.

⁶⁹ HE 120/1994, s. 44.

Esisopimus raukeaa myös tilanteessa, jossa osapuolten esisopimuksessa edellyttämää esteen poistumista ei tapahdu ja tämä käy lopullisesti selväksi⁷⁰. Tällainen raukeaminen voi tapahtua myös silloin, kun esisopimuksessa määriteltyä voimassaoloaika on vielä jäljellä. Raukeamisen vaikutukset ovat kuitenkin samat, eikä vaatimuksia sopimuksen perusteella enää voida esittää. Tulkinnanvaraista voi joissain tilanteissa kuitenkin olla se, milloin jokin este ei enää voi poistua.

Jos osapuoli ei voi tai tahdo vaatia lopullisen kiinteistönkaupan solmimista tuomioistuimessa vaan haluaa tyytyä vahingonkorvaukseen toisen osapuolen vetäytyessä kaupan solmimisesta, ei hän voi vaatia vahingonkorvausta enää esisopimuksen rauettua. Esisopimuksen voimassaoloaika rajoittaa suoraan sopimuspuolten oikeuskeinoin turvautumista.

2.2.8 Esisopimuksen purkaminen

Sopimusten kohdalla on yleisesti katsottu, että niiden vapaaehtoinen purkaminen tulee tehdä samassa muodossa kuin sopimuksen solmiminenkin. Vapaamuotoiset sopimukset voidaan siis purkaa vapaamuotoisesti, mutta muotomääräiset sopimukset tulisi purkaa samassa muodossa kuin ne on tullut solmiakin.

Jo ennen uutta MK:ta katsottiin, että kiinteistönkaupan esisopimus tulee purkaa kiinteistönkaupan muotoa noudattaen. Jos oikeustoimen mukainen vaikutus voitiin saada aikaan vain viranomaisen avulla, katsottiin, ettei vaikutusta muulla tavoin voitu hälventääkään.⁷¹ Uuden MK:n tultua voimaan oikeuskirjallisuudessa on perusteltu esisopimuksen purkamista kiinteistönkaupan määrämuodossa muun muassa julkisten asiakirjojen luotettavuudella, vaikka esisopimusta koskevassa MK 2:7 §:ssä ei ole viittausta kaupan purkamista koskevaan MK 2:5 §:än.⁷² Kyseisen lainkohdan mukaan sopimus kiinteistönkaupan purkamisesta on tehtävä MK 2:1 ja 2:3 §:en mukaisesti, eli siis kaupan muotovaatimusta noudattaen.

⁷⁰ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 223.

⁷¹ Muukkonen 1960, s. 101 – 102; Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 313; Rautiala 1988, s. 30.

⁷² Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 376 – 377.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin ajantasaiset saantotiedot kiinteistön omistussuhteista turvataan vain, jos myös sitovan esisopimuksen purkamisessa noudatetaan kiinteistönkaupan muotoa⁷³. Tällä viitataan nimenomaan kaupanvahvistajan kiinteistötietojärjestelmään tekemiin ilmoituksiin.

Toki esisopimuksen raukeaminen sen voimassaoloajan kuluttua vähentää huomattavasti tarvetta esisopimusten purkamiseen. Jos osapuolet ovat esisopimuksen vielä voimassa ollessa yhtä mieltä siitä, ettei lopullista kiinteistönkauppaa tulla tekemään, voi esisopimuksen purkaminen olla järkevää. Esisopimuksen purkamisella osapuolet välttyvät epäselvyyksiltä sekä esisopimuksen ehtojen täytyessä siltä, että toinen osapuolista voisi myöhemmin kanteella vaatia kiinteistönkaupan tekemistä.

2.3 Vapaamuotoinen esisopimus

2.3.1 Milloin kyseessä on vapaamuotoinen esisopimus

Usein kuitenkin kiinteistönkauppaa suunniteltaessa saatetaan laatia esisopimus, joka ei täytä lain muotovaatimuksia. Sopimus on voitu nimetä kiinteistönkaupan esisopimukseksi, tai siitä on voitu käyttää myös jotain muuta nimitystä. Asiakirjalle annettu nimi ei kuitenkaan määritä sen ominaisuuksia tai sen saamia vaikutuksia vaan tarkasteltavaksi tulee sen sisältö⁷⁴. Kiinteistönkaupan esisopimusta laadittaessa lain mukaisten oikeusvaikutusten kannalta olennaista on oikean muodon noudattaminen ja siihen liittyvät vaatimukset sopimuksen sisällöstä. Ainoastaan kiinteistönkaupan määrämuodossa tehty esisopimus voi saada lain mukaiset oikeusvaikutukset.⁷⁵

⁷³ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 61.

⁷⁴ Ks. Hemmo 2003a, s. 607. Sopimuksessa käytetty ilmaisu ei suoraan määrää sopimuksen sisältöä, eikä ilmaisuilla ole itseisarvoa.

⁷⁵ Ks. tyyppipakosta Halila – Hemmo 2008, s. 21 – 22. Tyyppipakon lievimmän muodon mukaan eräät oikeusvaikutukset on sidottu tiettyyn sopimustyyppiin. Muodoltaan virheellistä sopimusta ei voida luokitella toisen, samat oikeusvaikutukset saavan sopimustyyppiin. Tällöin muotovirhe ei estäisi haluttujen oikeusvaikutusten saavuttamista, ja muotovaatimus olisi helposti kierrettävissä.

Tapauksessa KKO 1985-II-175 kunta ja eräs yhtiö olivat sopineet yhtiön alkavan harjoittaa liiketoimintaa kunnan omistamalla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa. Sopimuksen mukaan yhtiön oli tarkoitus lunastaa kiinteistö ja teollisuushalli yhdeksän vuoden aikana tasaerin maksettavissa erissä. Omistusoikeus oli tarkoitus siirtää erikseen laadittavalla asiakirjalla koko kauppahinnan tultua maksetuksi. Lisäksi yhtiön oli tarkoitus maksaa kunnalle vuokraa omistusoikeuden siirtymiseen saakka. Sopimusta ei oltu tehty kiinteistönkaupan määrämuodossa. Yhtiö oli vetäytynyt sopimuksesta noin kahden vuoden kuluttua sopimuksen tekemisestä jättäen sopimuksen mukaisia velvoitteita täyttämättä. Kyseistä sopimusta ei oltu nimetty kiinteistönkaupan esisopimukseksi. Sopimuksen katsottiin kuitenkin lunastuksen osalta olevan kiinteistön kaupan esisopimus, joka olisi tullut tehdä MK:n muotovaatimusten mukaisesti.

Jos MK:n muotoa ei ole noudatettu kyse onkin eräänlaisesta aiesopimuksesta, joka suoraan MK:n sääntelyyn perustuen muotovaatimuksen vastaisena on pätemätön myös osapuolten välisessä suhteessa. Vapaamuotoisesti laaditun esisopimuksen tarkoituksena voi nimenomaisesti olla sopimussitovuuden välttäminen, mutta saavutettu yhteisymmärrys halutaan kuitenkin jollain tavoin kirjata näkyviin⁷⁶. Vapaamuotoiset käsirahatarjoukset ja -sopimukset, jotka ovat tavallisia asuinkiinteistöjen markkinoinnissa, eivät siis velvoita kumpaakaan kaupan osapuolta lopullisen kaupan solmimiseen⁷⁷. Vapaamuotoisen esisopimuksen käyttäminen voi pätemättömyydestään huolimatta olla käyttökelpoinen väline kiinteistönkauppaa valmisteltaessa.

2.3.2 Vapaamuotoinen esisopimus aiesopimuksena

Erilaiset lopullista sopimusta edeltävät vaiheet kuten aieasiakirjat ja yhteiset tavoitelausumat voidaan Pöyhösen mukaan ymmärtää avoimuuden lisäämisinä. Näille vaiheille voidaan täsmentää juridinen vaikutus, joka ei kuitenkaan yksilöidy aina samantaisina pysyvinä oikeusseuraamuksina vaan riippuu tilanteen kehittymisestä.⁷⁸ Vapaamuotoinen esisopimus aiesopimuksena ei siis tämän mukaan aina saisi saman-

⁷⁶ Niemi 2002, s. 167.

⁷⁷ HE 120/1994, s. 44.

⁷⁸ Pöyhönen 2003, s. 125.

laista merkitystä osapuolten välillä, vaan ratkaisevaa olisi yksilöllinen tilanne, ympäristö ja osapuolten käyttäytyminen. Avoimuutta lisäävänä seikkana vapaamuotoiset esisopimukset kuitenkin luultavasti lisäävät osapuolten luottamusta lopullisen sopimuksen syntymiseen ja sopimuksen vastapuoleen, vaikka itse aiesopimus ymmärretään pätemättömäksi.

Aiesopimuksia on pidetty varsin heikkoja velvollisuuksia aikaansaavina toimina. Taivotteena on ollut kuitenkin pyrkiä luettelemaan kaikki siihen liittyvät velvollisuudet. Aiesopimusten yhteydessä voidaan tarpeettoman jyrkkien rajanvetojen lieventämiseksi käyttää sopimuksen prosessikäsitystä⁷⁹. Tällöin voidaan antaa merkitystä varsinaista täysimittaista sopimustoimintaa edeltävälle toiminnalle ilman, että edellytetään muodollisen täydellisen sopimuksen idean varaan tehdyn kynnyksen ylittämistä. Tämä merkitsee sopimusten ajallisessa ulottuvuudessa aikaistumista.⁸⁰ Sopimuksen merkitys ja oikeusvaikutusten alkaminen voidaan nähdä jo aiesopimusten laatimisen yhteydessä. Prosessikäsitys antaa mahdollisuuden tarkastella sopimusta suurempana kokonaisuutena, jolloin merkitystä saavat perinteistä tarkastelua aiemmatkin osapuolten yhteiset toimet.

Aiesopimuksissa huomionarvoista on osapuolten yhteisen tarkoitusperän lausutuksi tuleminen. Vaikka velvoite ei aiesopimuksissa koske välittömästi tahdonilmaisujen antamista, ei se tarkoita puheen sijoittumista velvoiteoikeuden järjestelmän ulkopuolelle.⁸¹ Voidaan ajatella, että aiesopimuksen päättäessään osapuolet velvoittautuvat käyttäytymään tietyllä tavalla päämäärän saavuttamiseksi ja yhteisen juridisen tarkoituksen toteuttamiseksi. On mahdollista ajatella, että osapuolille näin perustetaan velvoite käyttäytyä kaikin puolin vilpittömästi yhteiseksi päämääräksi asetettuun sopimukseen pääsemiseksi.⁸² Pätemättömyydestään huolimatta aiesopimus ei ole osapuolten välisessä oikeussuhteessa merkityksetön.

⁷⁹ Uudessa varallisuusosoikeudessa esikuvanomaiseksi tilanteeksi juridisten tilanteiden jäsentämisessä on otettu projekti, perinteisen järjestelmän kaupan sijaan. Silti mahdollista on tarkastella myös kauppaa uuden varallisuusosoikeuden kannalta samaan tyyliin kuin projektiakin.

⁸⁰ Pöyhönen 2003, s. 148.

⁸¹ Kolehmainen 2008, s. 138.

⁸² Kolehmainen 2008, s. 142 – 143.

Aiesopimuksen ympäristö on merkittävä. Aiesopimusta koskevaa tulkintaa ei voida erottaa sitä edeltävästä osapuolten käyttäytymisestä, tarkoitetusta jatkokäyttäytymisestä, eikä siitä juridisesta tarkoituksesta, joka asiakirjasta ilmenee.⁸³ On mahdollista, että sopimusneuvotteluihin ryhtyessään osapuolet haluavat sopia tarkemmin neuvottelumenettelyssä noudatettavista yhteisistä säännöistä. Neuvottelumenettelyä koskevan sopimuksen ei ole tarkoitus välittömästi säännellä lopullisen sopimuksen sisältöä. Tarkoituksena on sopimusta edeltävän prosessin ohjaaminen.⁸⁴ Vapaamuotoinen esisopimus voidaan nähdä tällaisena neuvottelumenettelyä ja yhteistä tavoitetta muovaavana instrumenttina.

2.3.3 Onko vapaamuotoinen esisopimus olemassa?

Kiinteistönkaupan vapaamuotoista esisopimusta käsiteltäessä tulee tarkastella myös sitä, onko minkäänlaista muotovirheistä esisopimusta osapuolten välillä olemassa. Pätemättömyys ja ineksistenssi on toisinaan erotettava toisistaan⁸⁵. Jos vapaamuotoista esisopimusta ei katsota olevan osapuolten välillä olemassa, eivät lain mukaiset oikeusvaikutukset voi aktualisoitua.

Minkäänlaisia määritettyjä minimivaatimuksia tälle pätemättömälle sopimukselle ei kuitenkaan ole asetettu eikä käytännössä voida sen pätemättömyyden vuoksi asettaakaan. Kiinteistönkaupan ankara muotovaatimus ja tarkka sääntely mahdollisesti puoltaisivat kirjallisen muodon käyttämistä myös vapaamuotoisissa esisopimuksissa, jotta lain mukaiset seuraukset voisivat tulla kyseeseen. Itse en katso täysin suullisen sopimisen kuuluvan tutkielmassa käsitellyn vapaamuotoisen esisopimuksen piiriin.

Mielestäni siis mitä tahansa toimia kiinteistönkaupan tai sen esisopimuksen solmimiseksi ei tulisi tulkita vapaamuotoiseksi kiinteistönkaupan esisopimukseksi. MK:n sanamuodon mukaisesti muotovirheisestä sopimuksesta on kyse silloin, kun osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistönkaupan, mutta eivät ole noudattaneet muotovaatimusta. Lopullisen kiinteistönkaupan tekemisestä on tullut siten osapuolten välillä jokseenkin selkeästi sopia.

⁸³ Kolehmainen 2008, s. 142.

⁸⁴ Varallisuusosoikeus 2012, s. 391.

⁸⁵ Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 378.

Sopimusneuvotteluilla tarkoitetaan kaikenlaisia toimia, joihin on ryhdytty tavoitellun sopimuksen solmimiseksi. Lähtökohtana pidetään sitä, että sopimusneuvottelut eivät vielä sido osapuolia.⁸⁶ Vapaamuotoista kiinteistönkaupan sopimusta ajateltaessa rajanveto sopimusta valmistelevien toimien ja varsinaisen sopimisen välillä voi olla vaikeaa, koska kysymys on muutoinkin pätemättömästä sopimuksesta. Rajanveto sopimusta edeltäviin toimiin ja vapaamuotoiseen esisopimukseen tulee kuitenkin voida tehdä.

2.3.4 Sopimusvapaus ja vapaamuotoinen esisopimus

Sopimusvapaudesta on MK:ssa säännelty 2:9 §:ssä, jonka mukaan myyjän ja ostajan on täytettävä velvoitteensa sopimuksen mukaisesti. Sopimusvapautta on tosin pykälän 2. momentissa rajoitettu tiettyjen ostajan oikeuksien rajoitusten osalta niin, että näistä voidaan poiketa vain sopimalla yksilöidysti, miten ostajan asema eroaa laissa säädetyistä.

MK:n esitöidenkin mukaan lähtökohtana on osapuolten sopimusvapaus. Kiinteistönkaupan osapuolten oikeuksia ja velvoitteita määrittää ensisijaisesti heidän solmimansa sopimus. Tällä on tarkoitettu sekä kaupanvahvistajan vahvistamaa virallista kaupapakirjaa, että osapuolten välillä laadittuja muita samaan kokonaisuuteen kuuluvia sopimuksia. Sopimusta voidaan myös tulkita yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti, ja merkitystä voidaan antaa myös muille seikoille kuin nimenomaisille sopimusehdoille. Neuvottelut ja muut olosuhteet sopimusta solmittaessa voivat antaa tietoa osapuolten yhteisestä tarkoituksesta.⁸⁷

Vapaamuotoisella esisopimuksella voisikin olla vaikutusta pääsopimukseen lähinnä tulkintaa ohjaavana aineistona, jos pääsopimuksen sisällöstä myöhemmin tulee osapuolten välillä riitaa⁸⁸. Vaikka esisopimus olisi ollut osapuolten välillä pätemätön, kertoo se sopimusneuvotteluissa saavutetusta yhteisymmärryksestä. Vapaamuotoinen

⁸⁶ Varallisuuslaki 2012, s. 388.

⁸⁷ HE 120/1994, s. 44 – 45.

⁸⁸ Ks. Hemmo 2003a, s. 587 – 590, osapuolten sopimusneuvotteluista saatavien tietojen vaikutuksesta sopimuksen tulkintaan. Esisopimus voidaan nähdä osana sopimusneuvotteluja kun tarkastellaan lopullista pääsopimusta.

kiinteistönkaupan esisopimus voi toimia hyvänä tulkinta-aineistona lopullista kiinteistönkauppasopimusta tulkittaessa, vaikka se itsessään on jäänyt ilman sitovuutta. Esisopimuksen tarkoitus on kuitenkin sinänsä toteutunut vapaaehtoisella pääsopimuksen solmimisella.

2.3.5 Vapaamuotoisen esisopimuksen purkaminen

Vapaamuotoisten esisopimusten vapaaehtoinen purkaminen ei aiheuta samanlaisia ongelmia kuin sitovien esisopimusten purkaminen. Vapaamuotoinen esisopimus ei velvoita osapuolia sen täyttämiseen. Kun sopimus on alun perinkin pätemätön, ei sen purkamiselle näyttäisi olevan tarvetta. Muotosäännösten vastaisesti tehty esisopimus voidaan luonnollisesti osapuolten sitä halutessa purkaa vapaamuotoisesti.

Jos sopimus on purettu yhteisymmärryksessä, ei sen perusteella voida esittää minäkäänlaisia vaatimuksia. Vaikka sopimus onkin pätemätön, voi osapuolten olla jopa järkevää purkaa esisopimus, jos lopulliseen kauppaan ei enää olla ryhtymässä. On myös mahdollista, etteivät osapuolet ole vapaamuotoisessa esisopimuksessaan tarkasti määritelleet sen voimassaoloaikaa, eikä MK 2:7.2 §:ssä säännelty toissijainen viiden vuoden voimassaoloaika sovellu näihin sopimuksiin. Tämän vuoksi sopimuksen purkamisella välttäänsä siltä, että toinen osapuoli pitkänkin ajan jälkeen sopimuksen laatimisesta esittäisi sen perusteella vaatimuksia.

3 Esisopimusten oikeusvaikutuksista

3.1 Sitovan kiinteistönkaupan esisopimuksen oikeusvaikutuksista

3.1.1 Esisopimuksen velvoittavuus ja luontoissuoritus

Suomessa ei ole lain tasoista yleissääntelyä koskien esisopimuksia. Silti esisopimukset ovat käytännössä yleisiä ja soveltuvat monenlaisiin käyttötarkoituksiin. Esisopimus merkitsee oikeusjärjestelmässämme sopimusta, jolla sitoudutaan myöhempään lopullisen sopimuksen tekemiseen⁸⁹. Sopimuksen kohteena kiinteistönkaupan esisopimuksessa ei siis ole kiinteistön omistusoikeuden luovutus, kuten asia on esimerkiksi ehdollisissa kiinteistönkaupoissa.

Esisopimus voidaan MK 2:7.1 §:n mukaan laatia velvoittamaan molempia tai vain toista sopimuksen osapuolta, jolloin toinen osapuolista voi vapaasti valita haluaako hän tulla sidotuksi lopulliseen sopimukseen. Tapauksessa KKO 1984-II-85 A ja B olivat sitoutuneet myöhemmin itse määräämäänsä aikana myymään kiinteistöosuuksensa C:lle ja D:lle. Tämä sitoumus ei velvoittanut A:ta ja B:tä tilanosuuden myyntiin, elleivät he itse halunneet myydä, ja sen takia myyntivelvoite ei voinut siirtyä heidän perillisilleen. Kyseessä ei siis ollut varsinaisesti sitova kiinteistönkaupan esisopimus, koska se ei velvoittanut kumpaakaan kaupan osapuolta lopullisen kaupan tekoon.

Tapauksesta voidaan päätellä, että vähintään toisen osapuolista on oltava sidottu lopullisen kaupan tekemiseen niin, ettei se ole kummankin osapuolen vapaassa harkinnassa, jotta kyseessä olisi todella kiinteistönkaupan esisopimus. Tällainen osapuolia velvoittamaton sopimus voi olla lähinnä vain sitomaton yhteisen tahdon ilmaisu, vaikka se olisi tehty täysin MK:n muotovaatimusten mukaisesti.

Luontoissuoritusvelvollisuus tarkoittaa velallisen velvollisuutta tehdä suoritus solmitun sopimuksen mukaisena. Velallinen ei voi luontoissuoritusvelvollisuuden vallitessa vapautua suorituksesta maksamalla ainoastaan vahingonkorvausta tai muita raha-

⁸⁹ Muukkonen 1960, s. 11 – 12.

suorituksia. Velkojan suostumuksella tämä on tietenkin mahdollista.⁹⁰ Luontoissuoritusvelvollisuuden täyttäminen tarkoittaa siis osapuolen solmiman sopimuksen velvoitteiden täyttämistä.

Esisopimuksissa luontoissuoritusvelvollisuus tarkoittaa tarkasti ottaen lopullisen kaupan solmimista eikä lopullisen kaupan mukaisten velvoitteiden täyttämistä. Käytännössä esisopimuksen luontoissuoritusvelvollisuus eli lopullisen kaupan solmiminen johtaa normaalisti myös lopullisen kaupan luontoissuoritusvelvollisuuteen ja sitä kautta kaupan velvoitteiden täyttämiseen.

Luontoissuoritusvelvollisuudella on kuitenkin myös monia rajoituksia kuten suorituksen henkilökohtaisuus, joka rajoittaisi velallisen koskemattomuutta, suorituksen liika-vaikeus tai suoranainen mahdottomuus (esimerkiksi kohteen tuhoutumisen vuoksi)⁹¹. Myös kiinteistönkaupan esisopimuksen luontoissuoritus voi näiden rajoittavien periaatteiden johdosta olla mahdotonta. Myyjä on esimerkiksi voinut vastoin esisopimusta myydä kiinteistön jo jollekin toiselle. Tällöin velkojan on tyydyttävä vahingonkorvaukseen. Vahingonkorvaus voi olla velkojan mielestä myös houkuttelevampi vaihtoehto luontoissuorituksen täytäntöönpanon ollessa halutonta vastapuolta kohtaan vaikeampaa. Velkoja voi valita luontoissuorituksen ja vahingonkorvauksen vaatimisen välillä riippuen siitä, kumpi hänelle on edullisempi ja mieleisempi vaihtoehto.

Usein velkojalla ei ole intressiä vaatia luontoissuoritusta velallisen syyllistyessä sopimusrikkomukseen. Velkoja voi sen sijaan helposti päästä haluamaansa tilanteeseen tekemällä katesopimuksen sekä vaatimalla vahingonkorvausta velalliselta.⁹² Koska kiinteistöt kuitenkin sopimusten kohteina ovat ainutlaatuisia ja usein ostajalle juuri sopimuksen kohteena oleva kiinteistö on erityisen kiinnostava tai tärkeä, ei katesopimuksen tekeminen useinkaan ole mielekäs vaihtoehto. Ostajalla on intressi vaatia tuomioistuimessa sopimuksen täyttämistä. Erityisesti toisen samanlaisen asuin- tai lomakiinteistön löytäminen samalta alueelta on hyvin epätodennäköistä, jos kyseessä on yksityishenkilöiden välinen kiinteistönkauppa.

⁹⁰ Hemmo 2003b, s. 192.

⁹¹ Hemmo 1994, s. 325, Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 82 – 85.

⁹² Hemmo 2003b, s.194.

MK 2:7.3 §:n mukaan esisopimuksen osapuolella on oikeus voimassaoloajan puitteissa kanteella vaatia toista osapuolta lopullisen kiinteistönkaupan tekemiseen sovitulla ehdoilla. Tällöin UK 7:15.2 §:n mukaisesti tuomioistuimen tuomio korvaa kaupakirjan. Tämän vuoksi kiinteistönkaupan esisopimusta tehtäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, kuinka tarkasti kaupan ehdot on yksilöity esisopimuksessa. Erityisesti vähimmäissisällön osalta (esimerkiksi kaupan kohdekiinteistön yksilöinti) kaupan ehdot on muotoiltava lähes yhtä tarkasti kuin lopullisessa kiinteistönkaupassakin. Muutoin tuomioistuimen voi olla vaikea vahvistaa esisopimuksen perusteella lopullista kiinteistönkauppaa toisen osapuolen sitä vaatiessa. Tietysti myös esisopimuksen ehtoja voidaan tulkinnan avulla oikaista, jos sopimus on jäänyt joltain osin epäselväksi laadintavaiheessa.

Esisopimus täytetään useimmiten kuitenkin vapaaehtoisella pääsopimuksen solmisella silloin, kun molemmat osapuolet haluavat pysyä esisopimuksessa ja sen ehdot täyttyvät. Pääsopimusta solmittaessa osapuolet voivat vapaasti muuttaa sopimuksen sisältöä ja poiketa aiemmin laaditusta esisopimuksesta, eikä esisopimuksen sisältö rajoita pääsopimuksen ehtoja⁹³. Sitovakaan kiinteistönkaupan esisopimus ei siis sanele lopullisen kiinteistönkaupan sisältöä. Jos kuitenkin toinen kaupan osapuolista haluaa vahvistaa lopullisen kaupan nimenomaan esisopimuksen mukaisena, voi hän luonnollisesti vaatia kaupan vahvistamista käräjäoikeudessa. Tällaisessa tilanteessa kiinteistönkaupan ehdot perustuvat suoraan laadittuun esisopimukseen.

3.1.2 Omistusoikeuden siirtymisestä

Johdannaisessa saannossa, jollainen esimerkiksi kauppa on, omistajanvaihdoksella on seuraannon luonne ja oikeus siirtyy edeltäjältä seuraajalle. Seuraajalle muodostuu tietynlainen oikeusasema samalla kun edeltäjä menettää vastaavanlaisen oikeusasemansa esineeseen.⁹⁴ Tämä omistajanvaihdos ymmärretään nykyisin usein vaiheittaisena tapahtumasarjana. Kiinteistönkaupassa on esitetty erotettaviksi viisi eri vaihetta omistusoikeuden siirtymisessä ostajan kannalta. Ensimmäinen vaihe on kaupakirjan vahvistaminen, jota seuraavat kiinteistön hallinnan saanti, lainhuudon

⁹³ Muukkonen 1960, s. 76.

⁹⁴ Zitting – Rautiala 1982, s. 246 – 247.

hakeminen, lainhuudon myöntäminen ja MK:n mukainen nautintasuoja.⁹⁵ Vaikka esitettyssä omistusoikeuden siirtymisen katsotaan alkavan vasta kauppakirjan vahvistamisesta, voidaan kiinteistönkaupan esisopimus nähdä ensimmäisenä askeleena kohti omistusoikeuden lopullista siirtymistä.

Esisopimus perustaa osapuolilleen sopimuksen ehtojen puitteissa velvollisuuden solmia lopullinen kiinteistönkauppa. Se ei kuitenkaan vielä perusta esisopimusostajalle suoranaisia oikeuksia itse kiinteistöön, joka on esisopimuksen kohteena. Muun muassa Muukkonen on pitänyt esisopimusta selvästi velvoiteoikeudellisena oikeussuhteena⁹⁶. Kuitenkin esisopimusostajan oikeus toteutuessaan johtaa lopullisen kiinteistönkaupan solmimisen myötä omistusoikeuden siirtymiseen ostajalle. Tämän vuoksi mielestäni esisopimusostajan asemaa ei voida yksiselitteisesti pitää ainoastaan velvoiteoikeudellisena.

Myyjä säilyttää esisopimuksen solmimisen jälkeen kiinteistön käyttö- sekä disponointivallan. Myyjä on edelleen täysin kelpoinen perustamaan kiinteistöön erityisiä oikeuksia, panttioikeuksia sekä muutoinkin määräämään kiinteistöstä. Kiinteistö on myös ulosmitattavissa esisopimusmyyjän velasta, ja se kuuluu myyjän konkurssipesään.⁹⁷ Myös lain esitöissä on mainittu, että ennen lopullista kiinteistönkauppaa kiinteistön omistajana on edelleen esisopimusmyyjä⁹⁸. Samoin myös kiinteistön tuotto kuuluu esisopimusmyyjälle eikä -ostajalle. Huomionarvoista on toki myös se, ettei esisopimusostajalle aiheudu esisopimuksen voimassa ollessa mitään velvollisuuksia kiinteistöstä meneviin maksuihin tai saamisiin.⁹⁹

Myyjällä säilyy myös valta myydä kiinteistö esisopimuksen vastaisesti jollekin toiselle ostajalle. Tämä merkitsee tietysti sopimusrikkomusta esisopimussuhteessa, mutta itse kiinteistönkauppa on pääsääntöisesti täysin pätevä myyjän ja ostajan välillä (lukuun ottamatta niitä tilanteita, joissa kaupan osapuolten voidaan katsoa toimineen kollusiivisesti).¹⁰⁰ Ainakaan ulkoisesti kiinteistönkaupan esisopimus ei siis saa aikaan

⁹⁵ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 64 – 66.

⁹⁶ Muukkonen 1960, s. 73.

⁹⁷ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 61 – 62.

⁹⁸ HE 120/1994, s. 44.

⁹⁹ Niemi 2002, s. 163.

¹⁰⁰ Niemi 2002 s. 178 – 179.

muutosta kiinteistön omistussuhteissa tai esisopimusmyyjän oikeuksissa ja velvollisuuksissa kiinteistöä koskien.

Lainhuudatus ja kirjaamisrekisteriin merkittävät erityiset oikeudet on lueteltu MK 14:1 §:ssä tyhjentävästi. Esisopimus ei ole pykälän mukainen kirjaamiskelpoinen erityinen oikeus. Vaikka esisopimusostajan oikeus kiinteistöön ei vielä johda omistusoikeuden siirtymiseen, ei esisopimusostajan asema ole verrattavissa erityisen oikeuden haltijan asemaan.

Omistusoikeuden siirtymistä ajateltaessa voidaan apuna käyttää myös varallisuusoi-
keuden prosessikäsitystä. Pistekäsityksen mukaan sopimus oli tiettynä hetkenä
muodostuneen tahtojen yhtymisen aikaansaama oikeussuhde, jossa sopimuspuolilla
oli sovitut oikeudet ja velvollisuudet. Sopimussidonnaisuus taas päättyi toisena het-
kenä saamisen lakatessa yleensä silloin, kun sopimuksella velvoitettu teki oikean
suorituksen. Keskeistä oli määrittää, milloin sopimussidonnaisuus alkoi ja päättyi.¹⁰¹
Varallisuusoi-
keuden prosessikäsitys taas soveltaa ja laajentaa omistuksen, sopimuk-
sen ja vahingonkorvauksen ajattelutapoja myös sellaisiin tilanteisiin, joissa perintei-
sen järjestelmän mukaan niiden alakohtaiset muodolliset soveltamisedellytykset eivät
täyty.¹⁰² Käsitteen nimenkin mukaisesti sopimusta tarkasteltaisiin enemmän pro-
sessina eikä tarkasti rajattuina hetkinä tapahtuvina muutoksina osapuolten oikeus-
asemissa.

Oikeussuhteiden varaan rakentuva erittely voi Pöyhösen mukaan johtaa tarkoituk-
senmukaisempiin kysymyksiin kuin sen hakeminen, kenelle valmiiksi muodostuneet
oikeudet kuuluvat. Jo analyttisen siviilioikeuden synnyn yhteydessä käytiin keskus-
telua epätäydellisistä oikeuksista, joille oli ominaista väliaikaisuus. Perinteisessä oi-
keusajattelussa näitä oikeuksia pidettiin välitilassa olevina, lykkääntyneinä odotta-
maan oikeudenhaltijan oikeudellista tekoa.¹⁰³ Kiinteistönkauppaa ajateltaessa olisikin
ehkä mielekkäämpää tarkastella kokonaisvaltaisemmin sitä oikeussuhdetta, joka
(esisopimus)myyjän ja ostajan välille muodostuu, sen sijaan että keskityttäisiin kysy-
mykseen siitä, kuka milloinkin on kiinteistön omistaja.

¹⁰¹ Pöyhönen 2003, s. 144 – 145.

¹⁰² Pöyhönen 2003, s. 151.

¹⁰³ Pöyhönen 2003, s. 184 – 185.

Varallisuusarvoiset vaihdantaa palvelevat oikeudet ovat lähtökohtaisesti myös siirrettävissä. Esisopimusostajalla on varallisuusarvoinen ja pääsääntöisesti myös siirto-kelpoinen oikeus saada aikaan lopullinen pääsopimus. Ostajan oikeuden siirto on mahdollinen, ellei sitä ole esisopimuksessa kielletty tai elleivät olosuhteet muutoin osoita tarkoitusta perustaa ostajalle vain henkilökohtaisesti käytettävissä oleva oikeus. Esisopimusostaja ei kuitenkaan vapaudu velvoitteistaan, jos velkojan eli esisopimusmyyjän suostumusta siirtoon ei ole saatu.¹⁰⁴ Muukkonen on katsonut siirron olevan mahdollinen, kunhan siirronsaaja voi asettaa sopimuksen täyttämisestä riittävän vakuuden ja pystyy täyttämään pääsopimuksen velvoitteet.¹⁰⁵

3.1.3 Rekisterimerkinnät

KaupVL 6 §:n mukaan kaupanvahvistajan on viipymättä ilmoitettava vahvistamastaan luovutuksesta sille kunnalle ja maanmittaustoimistolle, jonka alueella kaupan kohteena oleva kiinteistö sijaitsee. Kaupanvahvistajan ilmoituksen perusteella maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään tietoja kiinteistöjen luovutuksista jo ennen niiden lainhuudattamista (MK 7:5 §:n mukaiset saantotiedot). KaupVA 5 §:n mukaan kyseinen ilmoitus on tehtävä sähköisesti kahden vuorokauden kuluessa luovutuksesta. Saantotiedot ovat siis ajantasainen tapa julkistaa kiinteistön luovutukset, vaikka nämä tiedot eivät nautikaan samanlaista julkista luotettavuutta kuin varsinaiset lainhuudatustiedot¹⁰⁶.

Julkisen kaupanvahvistajan osallistuessa sitovan kiinteistönkaupan esisopimuksen solmimiseen, tulevat tiedot esisopimuksista ilmoitettavaksi maanmittaustoimistolle sekä kunnalle. KirjRekA 14 §:n mukaan saantotietoina rekisteriin merkitään myös esisopimus. Saantotietojen vuoksi sitovan esisopimuksen ostajan asema tosiasiasa vahvistuu. Sivulliset eivät useinkaan halua loukata jo solmittua esisopimusta, vaikka tietäisivätkin sopimuksen sitomattomuudesta sivullista kohtaan. Jo tehtyjen sitoumusten kunnioittamisen lisäksi kolmannet osapuolet voivat pelätä mahdollista korvaus-

¹⁰⁴ Tepora – Kartio – Koulou – Lindfors 2010, s. 219 – 220. Samoin myös Wirilander 1986, s. 21, sekä Muukkonen 1960, s. 87 – 88.

¹⁰⁵ Muukkonen 1960, s. 87 – 88.

¹⁰⁶ MK 7:5.2 §:n mukaan saantotiedoissa olevan virheen perusteella ei voida esittää vaatimuksia rekisterin pitäjää kohtaan.

vastuutta tai muita epätoivottavia seuraamuksia.¹⁰⁷ Vaikka esisopimukset julkistetaan saantotietojen avulla lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin, ei tällä ole merkitystä myyjän asemaan kiinteistön omistajana.

Kiinteistönkaupan esisopimus ei aiheuta esisopimusostajalle velvollisuutta lainhuudatukseen tai muun rekisterimerkinnän hakemiseen. Lainhuudatusvelvollisuus aktualisoituu vasta lopullisen kiinteistönkaupan solmimisen jälkeen¹⁰⁸. Lainhuudatus tulee kyseeseen kiinteistöjen ja niiden määräosien omistusoikeussaannoissa¹⁰⁹. Esisopimus ei edellä esitetyn mukaisesti ole kiinteistön saanto.

3.2 Vapaamuotoisen esisopimuksen oikeusvaikutuksista

3.2.1 Pätemättömyydestä

Oikeustoimen pätevyydestä puhuttaessa voidaan tunnusmerkkinä pitää yksinkertaisesti sitä, saako sitoumus aikaan sisältönsä mukaisen vaikutuksen¹¹⁰. Oikeustointa sanotaan pätemättömäksi, kun se jää vaille sitovaa vaikutusta syntymisessään, muodossaan, sisällyksessään tai siinä itsessään muutoin olevan virheen vuoksi. Pätemättömyys ei kuitenkaan tarkoita toimen merkityksettömyyttä oikeudellisessa suhteessa, vaan pätemätönkin oikeustoimi voi saada aikaan oikeusseuraamuksia kuten rangaistusseuraamuksen tai vahingonkorvausvelvollisuuden.¹¹¹

Yleisiä säännöksiä sopimuksen pätemättömyyden oikeusvaikutuksista ei ole, mutta selvä ja vakiintunut oikeusvaikutus on suoritusvelvollisuuden sekä sitä vastaavan

¹⁰⁷ Niemi 2002, s. 181.

¹⁰⁸ MK 11:1 §:n mukaan saannolle on haettavalainhuutoa kuuden kuukauden kuluessa luovutuskirjan tai muun saannon perusteena olevan asiakirjan tekemisestä. MK 12:2 §:ssä on lueteltu lainhuutohakemuksen lepäämäänjättämisperusteet. Esisopimus ei ole peruste jättää lainhuutohakemus lepäämään, joten esisopimusostajan lainhuutohakemus hylätään, jos hän hakee lainhuutoa ennen lopullisen kauppasopimuksen solmimista.

¹⁰⁹ HE 120/1994, s. 81.

¹¹⁰ Kaisto 2007, s. 49 – 50.

¹¹¹ Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 368.

(positiivisen sopimusedun mukaisen) vahingonkorvausvelvollisuuden syntymättä jääminen¹¹². Muotovirheinen esisopimus ei sido eikä velvoita kumpaakaan osapuolta kiinteistönkaupan solmimiseen, vaan lopullisen kaupan syntyminen on riippuvainen osapuolten myöhemmästä tahdosta ja yhteistoiminnasta. Vapaamuotoisen sopimuksen perusteella kumpikaan osapuolista ei voi vaatia tuomioistuimessa luontoissuoritusta.

Analyyttisen pätemättömyysopin mukaan pätemättömyyttä voidaan tarkastella sen mukaan miten pätemättömyys vaikuttaa (itsestään vaikuttava – reaktiota edellyttävä), onko pätemättömyys lopullista (korjauskelpoisuus – korjauskelvottomuus) ja kuka pätemättömyyteen voi vedota.¹¹³

Esisopimuksen muotovirheen vuoksi aiheutunut pätemättömyys on rinnastettavissa pätemättömyyteen, joka aiheutuu lopullisenkin kiinteistönkaupan ollessa muotovirheisenä pätemätön. Muotovirhe kiinteistönkaupassa aiheuttaa pätemättömyyden, joka on itsestään vaikuttavaa eli se ei vaadi mitään osapuolten reaktiota, mutta se on myös eräin edellytyksin korjauskelpoista¹¹⁴. MK 13:1 §:n mukaan kiinteistönkauppa muotovirheeseen ei voi enää vedota, jos virhettä ei ole lainhuutoa myönnettäessä huomattu ja saannolle on myönnetty lainhuuto tai lainhuutohakemus on jätetty leppäämään.

Kiinteistönkaupan esisopimuksen perusteella ei kuitenkaan vielä haeta lainhuutoa, eikä MK 13:1 §:n mukainen muotovirheen korjaantuminen esisopimuksessa ole mahdollista. Kiinteistönkaupan esisopimuksen pätemättömyys on siis itsestään vaikuttavaa ja lisäksi myös korjauskelvotonta. Sekä myyjä että ostaja voivat yhtälailla vedota sopimuksen pätemättömyyteen.

¹¹² Hemmo 2003a, s. 319 - 320

¹¹³ Ks. klassisesta ja analyttisestä pätemättömyysopista esim. Hemmo 2003a, s. 304 – 307.

¹¹⁴ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 389.

3.2.2 Esisopimuksen tarkoituksen toteutumisesta

Vaikka osapuolet ovat kiinteistönkauppaa suunnitellessaan päätyneet vapaamuotoisen esisopimuksen solmimiseen sitovan sopimuksen sijaan, on osapuolten yhteisenä tarkoituksena kuitenkin ollut lopulta kiinteistönkaupan solmiminen. On huomattava, että aiemmin laaditun esisopimuksen pätemättömyys asianosaissuhteessa ei aiheuta myöhemmin solmitun pätevän pääsopimuksen pätemättömyyttä. Pätevä sopimus saa oikeusvaikutuksensa, eivätkä sitä edeltävät toimet vaikuta jälkimmäisen sopimuksen pätevyyteen.¹¹⁵ Jos myyjä ja ostaja ovat laatineet keskenään vapaamuotoisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ja tämän jälkeen vapaaehtoisesti solmivat lopullisen kiinteistönkaupan, on pääsopimus luonnollisesti itsessään pätevä.

Sitovan esisopimuksen määräajan puitteissakaan kaikkien kaupan esteiden kaikottua ja edellytysten täytyttyä kauppa ei itsestään muutu lopulliseksi kiinteistönkaupaksi. Jos osapuolet eivät toimi lopullisen kaupan aikaan saamiseksi, esisopimus raukeaa sen voimassaoloajan kuluttua umpeen. Kiinteistönkaupassa on aina laadittava joko lopullinen sopimus, hankittava tuomioistuimen tuomio tai määrämuodossa kaupanvahvistajan myötävaikutuksella muutettava esisopimusta niin, että esisopimusasiakirja muuttuu lopulliseksi kiinteistön kauppakirjaksi.

Lopullinen kiinteistönkaupan toteutuminen ja omistajanvaihdos eivät siis suoraan ole riippuvaisia siitä, onko osapuolten välillä alun perin laadittu sitova vai vain vapaamuotoinen esisopimus. Kuitenkaan vapaamuotoisen esisopimuksen perusteella osapuolella ei ole mahdollisuutta vaatia käräjäoikeutta vahvistamaan lopullista kiinteistönkauppaa, vaan sopimuksen osapuolilta vaaditaan yhteisiä toimia kaupan päättämiseksi.

¹¹⁵ Muukkonen 1960, s. 75.

3.3 Sopimuksen täyttämiseen painostavat sopimusehdot

3.3.1 Yleisesti käsiraha- ja sopimussakkoehdoista

Usein esisopimukseen ja ostotarjoukseen liitetään käsiraha- tai sopimussakkoehdot. Käsiraha on tarkoitettu menetettäväksi, jos ostotarjouksen tekijä tai muu käsirahan antaja vetäytyy sitoumuksestaan. Jos taas sopimus lopullisesti päätetään ja käsirahan antaja pysyy sitoumuksessaan, luetaan se osaksi lopullista rahasuoritusta.¹¹⁶ Sopimuksen tekemättä jättämiseen liitetty käsirahan menettäminen on tyypillisin menettämisseuraamuksen muoto.¹¹⁷

Käsirahasta sopiminen ei sellaisenaan merkitse poikkeusta sopimusten sitovuuteen, eikä sopimuksen osapuolella sen perusteella ole automaattista oikeutta vetäytyä sopimuksesta käsirahan menettämistä vastaan. Kaisto on kuitenkin miettinyt puoltaisiko mahdollisesti vakiintunut tapa joissain tapauksissa purkuoikeuden olemassaoloa käsirahasta sovittaessa¹¹⁸. Itse en katsoisi käsirahaehtoihin voivan liittää automaattista oikeutta sopimuksen purkamiseen. Jos tällaista olisi sopimuksessa tarkoitettu, tulisi se näkyä sopimusehdoista tai olla jollain tavoin selvästi pääteltävissä sopimuspuolten tarkoituksesta. Käsiraha on ensisijaisesti sopimukseen sitoutumisen vahvistuskeino.

Sopimus voi jäädä lopullisesti täyttämättä myös käsirahan antajan vastapuolesta johtuvasta syystä. Ellei käsirahan antajassa ole syytä, käsiraha tulee tietysti palauttaa.¹¹⁹ Oikeuskäytännössä sopimusrikkomuksen syyllisyyttä koskeva todistustaakka on säilytetty käsirahan antajalle, joka on velvollinen todistamaan sopimuksen toteutumatta jäämisen johtuneen vastapuolesta¹²⁰.

Sopimussakkoehdot käytettäessä velallinen sitoutuu maksamaan ennalta määrätyn summan velkojalle, jos hän ei täytä sopimusta asianmukaisesti. Sopimussakon tuomitseminen ei edellytä minkään reaalisien vahingon syntymistä, vaan se tulee mak-

¹¹⁶ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 117 – 118.

¹¹⁷ Hemmo 2003b, s. 347. Menettämisseuraamuksista ks. Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 117 – 118.

¹¹⁸ Kaisto 2009, s. 153.

¹¹⁹ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 120.

¹²⁰ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 122; ks. myös KKO 1941-II-58 ja KKO 1981-II-98.

settavaksi suoraan velallisen sopimusrikkomuksen perusteella. Velkoja siis vapautuu vahingon näyttövelvollisuudesta, ja toisaalta velallinenkaan ei voi vapautua sopimussakon maksusta, vaikka sopimusrikkomus ei olisi aiheuttanut toiselle osapuolelle mitään vahinkoa.¹²¹

Sopimussakko asiallisesti kuitenkin vastaa vahingonkorvausta. Sen määrä vain on etukäteen sovittu. Normaalisti velkoja ei voi saada päällekkäin vahingonkorvausta sopimussakon kanssa. Jos todellinen vahinko on suurempi kuin sopimussakon määrä, voi velkoja saada lisäksi myös vahingonkorvausta.¹²²

Joissain tilanteissa sopimussakon määrän on voitu tarkoittaa rajoittavan myös sopimusrikkomuksesta aiheutuvaa vahingonkorvausta. Esisopimussakkoehdot on voitu tarkoittaa vastuunrajoituslausekkeeksi¹²³, jolla sopimuspuolen vastuu on tarkoitettu rajoittumaan sopimussakkoon, eikä sen lisäksi voi vaatia muita seuraamuksia. Tämän tulee kuitenkin näkyä sopimussakkolausekkeesta tai muutoin sopimuksesta, eikä sopimussakkoehdot voitane tulkita vastuunrajotukseksi kovinkaan helposti. Myös sopimussakkoehdon tulee olla lisäksi MK 2:9.2 §:n mukaan yksilöity, jotta se kiinteistönkaupassa sitoisi ostajaa silloin, kun sillä on rajoitettu ostajan lain mukaisia oikeuksia sopimusrikkomustilanteissa.

Sopimussakko on käyttökelpoinen myös tilanteissa, joissa sopimusrikkomukseen liittyvän vahingon ja sen määrän toteen näyttäminen voisi olla hankalaa. Sopimussakko ei ole sidoksissa tosiasialliseen vahinkoon.¹²⁴ Useasti sopimussakkoehdon tarkoituksena on sopimusrikkomuksesta seuraavan vahingonkorvauksen yhteydessä vapauttaa vahinkoa kärsinyt velvollisuudesta näyttää toteen vahingon aiheutuminen ja vahingon suuruus¹²⁵. Velallinen voi vapautua sopimussakosta

¹²¹ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 166.

¹²² Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 167.

¹²³ Myyjän vastuunrajoituslausekkeista kiinteistönkaupassa ks. esim. Tepora – Kartio – Koulumäki – Lindfors 2010, s. 349 – 359.

¹²⁴ Hemmo 2003b, s. 339 – 337.

¹²⁵ Vihma 1950, s. 30. Sinänsä itse vahingonkorvausvelvollisuuden katsotaan olevan selvä. Ks. myös tarkemmin sopimussakkoehdotusten tarkoituksesta Vihma 1950, s. 46 – 53.

tehtyään sopimusrikkomuksen lähinnä vain silloin, jos sopimuksen täyttämättä jääminen on johtunut ylivoimaisesta esteestä tai suorituksen liikavaikeudesta.¹²⁶

Sopimussakko- ja käsirahaehtoja voidaan käyttää samanlaisiin tarkoituksiin. Niillä pyritään estämään sopimusrikkomuksia ja turvaamaan korvauksen saaminen sopimusrikkomustilanteissa. Molemmissa tapauksissa velkoja voi vaatiessaan hyvitystä tukeutua ennalta sovittuun summaan huolimatta syntyneen vahingon määrästä. Käsiraha eroaa sopimussakosta erityisesti siinä, että se maksetaan etukäteen mahdollisesti jo ennen lopullisen sopimuksen päättämistä, kun taas sopimussakko tulee maksettavaksi vasta sopimusrikkomuksen tapahduttua¹²⁷.

3.3.2 Käsiraha- ja sopimussakkoehdot vapaamuotoisessa esisopimuksessa

Tavallisesti vapaamuotoisiin esisopimuksiin on liitetty ehto käsirahasta. Ostaja maksaa kaupan tekemisen vakuudeksi käsirahan, jonka on tarkoitus olla osa lopullista vastiketta myytävästä kiinteistöstä, mutta kiinteistönkaupan jäädessä ostajan vuoksi solmimatta käsiraha menetetään myyjälle.¹²⁸ Vapaamuotoisia kiinteistönkaupan esisopimuksia kutsutaankin tämän vuoksi usein käsirahasopimuksiksi. Toinen vastaava mahdollisuus olisi käyttää sopimussakkoehdot vahvistamaan sopimuksen noudattamista.

Kiinteistönkaupan muotovaatimuksen sivuuttaminen johtaa sopimuksen kokonaispätevyyden katoamiseen. Kokonaispätevyydellä tarkoitetaan sitä, etteivät mitkään kyseisen pätemättömän sopimuksen ehdot jää sitoviksi. Siispä muotovirheeseen sopimukseen liitetyt käsiraha ja sopimussakkoehdot ovat myös pätemättömiä¹²⁹.

Myös vanhemmasta kirjallisuudesta Vihma on katsonut sopimussakkovälipuheen olevan pätemätön, jos itse pääsopimus on tehty noudattamatta säädettyjä muotovaatimuksia.

¹²⁶ Vihma 1950, s. 201 – 202.

¹²⁷ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 169; ks. myös Vihma 1950, s.112 – 113, joka myös mainitsee näiden välipuheiden erona nimenomaan sen, että käsiraha *annetaan* sopimuskumppanille, kun taas sopimussakko *luovutetaan* maksettavaksi.

¹²⁸ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 66.

¹²⁹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 63; HE 120/1994, s. 44.

timuksia¹³⁰. Perusteluja on kuitenkin esitetty myös ehtojen sitovuuden puolesta¹³¹. VMK:n ajalta löytyy sellaisiakin korkeimman oikeuden ennakkotapauksia, joissa on myönnetty sopimussakkoehdon sitovuus vapaamuotoisissa esisopimuksissa¹³². Ajallisesti myöhemmät oikeustapaukset ovat kuitenkin olleet sopimussakkoehdon sitomattomuuden kannalla. Muotovaatimusten tarkoitus epäilemättä vaarantuisi, jos sopimussakkoehdot muutoin pätemättömässä sopimuksessa pidettäisiin pätevänä.

Sopimusrikkomuksen tehnyttä osapuolta ei voida pätemättömässä sopimuksessa velvoittaa sopimuksessa määrättyyn käsirahan menettämiseen tai sopimussakon maksamiseen, vaikka osapuolet ovatkin yhteisymmärryksessä niin sopineet. Lähtökohtaisesti maksettu käsiraha tulee siis palauttaa ostajalle. Vain kiinteistönkaupan määrämuodossa tehty esisopimus turvaa sovitut osapuolen oikeudet sopimusrikkomuksen tapahtuessa.

Jos kyseessä on kiinteistönkaupan sijaan AsKL:n soveltamisalaan kuuluva asunto-osakkeiden kauppa, on tilanne hieman erilainen. Kun ostaja on tehnyt ostotarjouksen tai huoneiston varauksen, jonka yhteydessä hän on maksanut myyjälle käsirahan, on myyjällä pääsääntöisesti oikeus pitää maksettu käsiraha tai saada sovittu vakiokorvaus, jos kauppaa ei solmita ostajan puolella olevan syyn vuoksi AsKL 3:3.2 §:n mukaan. Tasapuolisuuden vuoksi myös myyjä on velvollinen maksamaan sovitun vakiokorvauksen tai käsirahaa vastaavan määrän ostajalle korvauksena, jos kauppa jää syntymättä hänen puolellaan olevan syyn vuoksi (AsKL 3:3.3 §). Huomattava on, että AsKL:n säännökset ovat pakottavia vain kulluttajan asemassa olevan ostajan hyväksi (AsKL 3:2 §), eivät yksityishenkilöiden välisissä kaupoissa.

¹³⁰ Vihma 1950, s. 173 – 175, jossa Vihma on pohtinut asiaa juuri kiinteistönkaupan kannalta.

¹³¹ Ks. esim. Muukkonen 1960, s. 110 – 113, jossa asiaa on pohdittu sekä sitovuuden että sitomattomuuden kannalta.

¹³² KKO 1925-I-14 ja KKO 1944-II-262, joissa sopimussakkoehdot on pidetty sitovana; vrt. KKO 1951-I-5 ja KKO 1955-II-20, joissa sopimussakkoehdot on katsottu sitomattoman esisopimuksen ehtona pätemättömäksi.

3.3.3 Käsiraha- ja sopimussakkoehdot sitovissa esisopimuksissa

Käsiraha- ja sopimussakkoehdojen liittäminen sitoviin kiinteistönkaupan esisopimukseen ei tuota sinänsä ongelmia. Nämä ehdot ovat esisopimuksissa pääsääntöisesti yhtä päteviä kuin koko sopimuskin, ja niihin sovelletaan kyseisiä ehtoja koskevia yleisiä periaatteita ja sääntöjä. Mitään erityisiä syitä rajoittaa sopimuksen täyttämiseen painostavia ehtoja sitovissa esisopimuksissa ei ole nähtävissä. Koska esisopimusmyyjä voi myydä kiinteistön vastoin esisopimusta kolmannelle, liitetään esisopimukseen usein sopimussakkoehto uhkana sen täyttämättä jättämisestä¹³³. Pohdittavaksi tulee kuitenkin kysymys siitä, missä muodossa näistä ehdoista voidaan sitovissa esisopimuksissa sopia.

Vihma on ennen uuden MK:n säätämistä esittänyt sopimussakkovälipuheen olevan pätevä vapaamuotoisestikin tehtynä, paitsi jos kyse on kirjallisesti tehdystä sopimuksesta. Tällöin Vihman kannan mukaan myös sopimussakosta olisi sovittava samassa muodossa.¹³⁴ Vanhemman lainsäädännön aikana sopimussakkoehdot katsottiin kiinteistönkaupassa velvoittaviksi vain, jos niistä oli sovittu määrämuodossa¹³⁵. Kiinteistönkaupan esisopimus on muotosidonnainen oikeustoimi. Laissa on kuitenkin määriteltä ne ehdot, jotka määrämuotoiseen kauppakirjaan on merkittävä, eikä muiden ehtojen pätevyydelle ole asetettu erityisiä vaatimuksia. Muista ehdoista voidaan sopia myös vapaamuotoisesti.

Tämän vuoksi ei mielestäni sopimussakkoehdolle voida asettaa muotovaatimuksia kiinteistönkaupan esisopimuksen osana, vaan sopimussakko- sekä käsirahaehdoista voitaisiin sopia myös vapaamuotoisemmin esisopimuksen yhteydessä. Koska esisopimukseen MK 2:7.2 §:n mukaan soveltuvin osin sovelletaan kiinteistönkauppaa koskevia sääntöjä, myös Niemi on ollut sitä mieltä, että esisopimukseen vapaamuotoisesti liitetyt sopimussakko- ja käsirahaehdot päteviä¹³⁶.

¹³³ HE 120/1994, s. 44.

¹³⁴ Vihma 1950, s. 122 – 123.

¹³⁵ Rautiala 1988, s. 30.

¹³⁶ Niemi 2002, s. 167.

4 Vahingonkorvaus sopimusrikkomuksesta

4.1 Vahingonkorvaus MK:n järjestelmässä

Kiinteistönkaupassa ei ole omaksuttu irtaimen kauppaa sääntelevän KL:n mukaista vahingonkorvausjärjestelmää¹³⁷, vaan yleiset vahingonkorvausoikeudelliset periaatteet tulevat sovellettavaksi määrättäessä vahingonkorvausta kiinteistönkauppojen perusteella¹³⁸. Kiinteistönkaupan sopimusrikkomustapauksissa vahingonkorvausvastuussa on lähdetty siitä, että vastuu on tuottamusvastuuta. Korvausvastuun edellytyksenä on siis tuottamus, ja vapautuminen korvausvastuusta onnistuu osoittamalla tuottamuksen puuttuvan.¹³⁹ Kyse on siis niin kutsutusta ekskulpaatiovastuusta.

MK 2:32 § käsittelee korvattavaa vahinkoa sopimusrikkomustilanteissa. MK:ssa on omaksuttu täyden korvauksen periaate silloin, kun sopimuksen osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle aiheuttamansa vahingon.¹⁴⁰ MK:n mukaisessa järjestelmässä korvattaviksi tulevat periaatteessa siis kaikki vahingot, jotka ovat aiheutuneet toisen osapuolen sopimusrikkomuksesta. Kuitenkin yleiset vahingonkorvausvastuuta rajoittavat periaatteet tulevat sovellettaviksi myös MK:n mukaista vahingonkorvausta käsiteltäessä¹⁴¹.

MK 2:32.3 § sisältää säännöksen vahingonkorvausvastuun kohtuullistamisesta. Sen mukaan vahingonkorvausta voidaan sovitella, jos se on kohtuuton ottaen huomioon sopimusrikkomuksen syy, vahingon aiheuttajan mahdollisuus ehkäistä vahinko ja toisen sopijapuolen myötävaikutus vahinkoon sekä muut olosuhteet. Vahingonkorvauksella ei ole tarkoitus rangaista sopimusrikkomuksen tekijää enemmän kuin itse sopimusrikkomus antaa aihetta.

¹³⁷ KL:ssa vahingot on jaettuvälittömiin ja välillisiin vahinkoihin joiden korvattavuus riippuu vastuuperusteesta. Tällä jaolla ei ole MK:n mukaisessa vahingonkorvauksessa merkitystä, eikä poikkeavia vastuuperusteita eri vahinkoryhmien osalta sovelleta. KL sisältää sen lisäksi säännöksiä hinnanerosta, vahingon rajoittamisesta ja vahingonkorvauksen alentamisesta.

¹³⁸ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 262; HE 120/1994, s. 63.

¹³⁹ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 263 - 264.

¹⁴⁰ HE 120/1994, s. 63.

¹⁴¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 186.

4.2 Sopimusperustainen vahingonkorvausvastuu

4.2.1 Sopimusperustaisen vastuun ero deliktivastuuseen.

Vahingonkorvauksessa sopimusvastuusta erotetaan deliktivastuu eli vastuu sellaista henkilöä kohtaan, jonka kanssa ei ole sopimusmuotoista tai muuta siihen rinnastettavaa suunnitelmallista yhteistoimintaa. Tällöin vahingonkorvauksen perustana on laki. Sitoutumalla sopimukseen siirrytään kaikkiin tilanteihin sovellettavan deliktivastuun alueelta sopimusvastuuseen.¹⁴²

Vahingonkorvauksesta on Suomessa voimassa yleislaki, VahKorvL, joka sääntelee vahingonkorvausta kuitenkin vain sopimussuhteiden ulkopuolella (deliktivastuu). Lain 1:1 §:n mukaan sopimukseen perustuvaa korvausvastuuta laki koskee vain, jos niin on erikseen säädetty. Sopimusperusteisesta vahingonkorvauksesta ei siis ole säädettyä yleislakia. Eri sopimustyyppejä koskevasta lainsäädännöstä löytyy kylläkin korvaussäännöksiä. Sopimusperustaiseen vahingonkorvaukseen sovelletaan usein yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita.¹⁴³ Sopimusvastuun syntymiseen riittää sen osoittaminen, että sopimusrikkomus on tapahtunut ja että siitä on aiheutunut myös vahinkoa¹⁴⁴.

VahKorvL 5:1 §:ssä vahingot jaetaan henkilö-, esine- ja varallisuusvahinkoihin. Sopimusperusteisessa vahingonkorvauksessa lähtökohtaisesti korvataan kaikki vahinkolajit, eikä vahingon lajilla sinänsä ole merkitystä¹⁴⁵. Vahingonkorvaus sopimussuhteissa on luonteensa puolesta erilaista verrattuna VahKorvL:n mukaiseen sopimuksen ulkopuoliseen vastuuseen. Sopimustoiminnassa aiheutuneet vahingot ja niiden korvaaminen on perustellusti erotettu vahingonkorvauksesta tilanteissa, joissa osapuolilla ei ole sopimussuhdetta tai sen kaltaista yhteistoimintaa. Sopimusperustaisessa vahingonkorvauksessa vahingonkärsijä ja -aiheuttaja ovat tietoisesti toimineet yhdessä sopimussuhteessa, ja tämän vuoksi ottavat suuremman riskin toiselle osapuolelle aiheutuvista vahingoista.

¹⁴² Hemmo 1998, s. 1 – 2.

¹⁴³ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 133.

¹⁴⁴ Virtanen 2011, s. 262.

¹⁴⁵ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 153 – 154.

Sopimusperustainen vahingonkorvaus eroaa deliktivastuusta ehkä huomattavimmin juuri varallisuusvahinkojen korvattavuuden osalta. Deliktivastuuta määrittävässä VahKorvL:ssa varallisuusvahinkojen korvattavuus on huomattavasti rajoitetumpaa kuin sopimusperustaisessa vahingonkorvausvastuussa. VahKorvL 5:1 §:n mukaan puhtaiden varallisuusvahinkojen korvaaminen edellyttää sitä, että vahinko on aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla, julkista valtaa käytettäessä tai muissa tapauksissa, jos siihen on erittäin painavia syitä. Sopimusperustaisessa vahingonkorvausvastuussa puhtaiden varallisuusvahinkojen korvaamiselle ei ole asetettu tällaisia edellytyksiä.

Sopimusperustainen vastuu suuntautuu voimakkaimmin juuri varallisuusintressien suojaamiseen.¹⁴⁶ Sopimusrikkomuksista aiheutuu harvemmin henkilö- ja esinevahinkoja, jotka kuitenkin ovat periaatteessa mahdollisia ja tulevat korvattavaksi samoin kuin useammin aiheutuvat varallisuusvahingotkin. Sopimusrikkomus saa usein toiselle osapuolelle aikaan nimenomaan turhia kustannuseriä tai sopimuksen mukaisen hyödyn menetystä, eikä henkilö- ja esinevahinkoihin ole kiinnitetty sopimusperustaisessa vahingonkorvauksessa yhtä suurta huomiota kuin deliktivastuussa.

Sopimusperustaisessa vastuussa on totuttu jakamaan vahingot välittömiin ja välillisiin vahinkoihin (termeinä on voitu käyttää myös suoraa ja epäsuoraa vahinkoa). Usein sopimuskäytännössä välilliset vahingot on suljettu korvausvastuun ulkopuolelle, tai niiden korvattavuutta on rajoitettu vaikeammin täyttyvillä perusteilla.¹⁴⁷ Välittömän ja välillisen vahingon käsitteisiin liittyy kuitenkin myös ongelmia. Jaottelu ei ole tarkkarajainen, ja tietyn ydinalueen ulkopuolelle asetettujen vahinkojen luokittelu voi tuottaa hankaluuksia.¹⁴⁸ Korvattavuuden rajoittaminen on kuitenkin täysin osapuolten sääntelyn varassa.

Korvausvastuu sopimussuhteissakin käsittää vain todella aiheutuneen vahingon, jonka suuruuden ja aiheutumisen vahinkoa kärsinyt velkoja on velvollinen näyttä-

¹⁴⁶ Hemmo 2005, s. 308.

¹⁴⁷ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 155.

¹⁴⁸ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 156.

mään¹⁴⁹. Myös syy-yhteyden olemassaoloa vaaditaan samoin kuin deliktivastuussakin.¹⁵⁰

Sopimusperustaisen vahingonkorvausvastuun ja deliktivastuun erottaa toisistaan varallisuusvahinkojen korvattavuuden lisäksi myös tuottamusta koskevan todistustaan erilainen jako. Deliktivastuun alueella vahingonkärsineellä on näyttötaakka, kun taas sopimusvastuussa suoritusvelvollisuutensa laiminlyöneen tulee ekskulpaatio-säännön mukaisesti näyttää, ettei vahinko ole seurausta tuottamuksesta.¹⁵¹

4.2.2 Puhtaat varallisuusvahingot ja sopimusvastuun laajeneminen

Korvattavaksi tulevat vahingot on jaettu VahKorvL 5:1 §:ssä kolmeen eri vahinkolajiin: esine-, henkilö- ja puhtaisiin varallisuusvahinkoihin. Puhtaiden varallisuusvahinkojen korvaaminen VahKorvL 5:1 §:n mukaan on mahdollista vain edellyttäen, että vahingot on aiheutettu rangaistavaksi säädetyllä teolla, julkista valtaa käytettäessä, tai korvaamiselle on erittäin painavia syitä.

Jos sopimuksen ulkoisessa vahingonkorvauksessa halutaan korvata puhtaita varallisuusvahinkoja eikä kyse ole rikollisesta toiminnasta tai julkisen vallan käyttämisestä, tulee korvaamiselle VahKorvL:n mukaan olla erittäin painavia syitä. Erittäin painavien syiden tulkinnan tulee kuitenkin olla sillä tavoin suppeaa, jotta korvattavuuden kynnys tällä perusteella ylittyy vain harvoin.¹⁵²

Mahdollista on kuitenkin saattaa joitain sopimussuhteen ulkopuolisia tilanteita korvausvastuun piiriin sivuuttamalla VahKorvL:n soveltaminen ja soveltamalla niihin sopimusvastuun periaatteita. VahKorvL 1:1§:n mukaan laki ei koske sopimukseen perustuvaan vastuuta. Lain ilmaisun ollessa jossain määrin avoin on katsottu, että VahKorvL:n ulkopuolelle voidaan jättää myös muunlaisia tilanteita kuin niitä, joissa osapuolten välillä on varsinainen sopimus.¹⁵³

¹⁴⁹ Varallisuusosoikeus 2012, s. 678.

¹⁵⁰ Varallisuusosoikeus 2012, s. 680.

¹⁵¹ Hemmo 2005, s. 3 – 4.

¹⁵² Ståhlberg – Holappa – Kankaanpää 2001, s. 750; Hemmo 1998, s. 71 – 82.

¹⁵³ Ståhlberg – Holappa – Kankaanpää 2001, s. 750.

Kehityssuunta myös oikeuskäytännössä on ollut sopimusperustaisen vastuun käyttöalan laajentuminen sellaisiin vastuutilanteisiin, joita ei tyypillisesti voida pitää kahdenvälisinä sopimuksina. Tapauksissa on yleensä ollut kyse varallisuusvahingoista, joiden korvattavuus sopimuksenulkoisen vastuun alueella olisi epävarmaa.¹⁵⁴

4.2.3 Positiivinen sopimusetu

Sopimussuhteessa yleisin vahinkojen korvaustyyppi on positiivisen sopimusedun korvaus. Tällä tarkoitetaan sitä, että korvausvelvollisen tulee asettaa sopimuksen toinen osapuoli samaan taloudelliseen asemaan, jossa hän olisi ollut, jos sopimus olisi asianmukaisesti täytetty.¹⁵⁵ Vahingonkorvauksen tulee siis vastata tietyllä tavoin luontoissuoritusvelvollisuutta, jotta koko positiivinen sopimusetu tulee korvatuksi.

Positiivinen sopimusetu korvausmuotona saa tukea myös lainsäädännöstä. Irtaimen omaisuuden kauppaa säätelevän KL 67 §:ssä säännellään sopimusrikkomuksen vuoksi korvattavaa vahinkoa. Korvattavaksi tulevat korvaus kuluista, hinnanerosta, saamatta jääneestä voitosta sekä muusta välittömästä tai välillisestä vahingosta, joka sopimusrikkomuksesta on aiheutunut. Tämä vastaa oikeuskirjallisuudessa esitettyä positiivisen sopimusedun mukaista vahingonkorvausta.

Sopimusperusteisenkin vahingonkorvausvelvollisuuden syntymiseksi edellytetään aina vahingon syntymistä. Sopimusrikkomuksen ohella on kiinnitettävä huomiota loukatulle osapuolelle aiheutettuun vahinkoon.¹⁵⁶ Pelkkä sopimusrikkomus itsessään ei siis aiheuta osapuolelle vahingonkorvausvelvollisuutta.

Korvattavat vahingot määräytyvät differenssioppiin perustuvalla todellisen ja kuvitelun tapahtumakulun vertailulla. Hypoteettisena tapahtumakulkuna pidetään sitä, mitä

¹⁵⁴ Hemmo 2005, s. 5 sekä KKO 2003:131 (osakkeenomistajan vastuu asunto-osakeyhtiötä kohtaan); KKO 2005:14 (välimiehen vastuu jutun asianosaisiin nähden); KKO2001:70 (pesänhoitajana määräyksenvaraista tehtävää hoitaneen asianajajan vastuu); samoin myös KKO 1992:89; KKO 1992:165; KKO 1999:19.

¹⁵⁵ Virtanen 2011, s. 493.

¹⁵⁶ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 145.

olisi tapahtunut, jos vahinkoon johtanutta syytä ei olisi ollut.¹⁵⁷ Jos velkoja olisi päässyt edullisempaan asemaan velallisen täyttäessä sopimuksen asianmukaisesti, tulee vahinko korvattavaksi.

Vahingonkärsijän ei ole kuitenkaan tarkoitus päästä parempaan asemaan kuin ilman sopimusrikkomuksen tapahtumista. Sen vuoksi vahingonkorvauksesta onkin vähennettävä vahingonkärsijän vahinkotapahtumasta saama hyöty. Tätä kutsutaan eduntasoitukseksi.¹⁵⁸ Kiinteistönkaupan esisopimuksen ostajan vetäydyttyä vastoin sopimusta kaupasta myyjä voi hyötyä sopimusrikkomuksesta esimerkiksi silloin, jos joku toinen sitoutuu ostamaan kiinteistön paremmalla hinnalla tai muutoin myyjälle edullisemmilla ehdoilla. Korvauksesta on tällöin vähennettävä myyjän uudesta sopimuksesta saama hyöty.

Todistustaakan osalta ekskulpaatiovastuu on nykyisin yhdistetty nimenomaan yksityishenkilön korvausvastuuseen sopimussuhteessa. Ekskulpaatiovastuun soveltamisessa velallisen tulee näyttää toimineensa huolellisesti, jotta hän välttäisi korvausvastuun. Toisin sanoen hänen tulee näyttää vastuun johtuneen syystä, joka ei kuulu hänen vastuupiiriinsä.¹⁵⁹ Tavallisen tuottamustavastuun kyseessä ollessa todistustaakka on velkojalla, ja hänen on näytettävä toteen toisen osapuolen tuottamus.¹⁶⁰ Tilanteissa, joissa osapuolet ovat sitoutuneet sopimuksen mukaiseen yhteistoimintaan, kuvaa ekskulpaatiosäännön soveltaminen osapuolten suurempaa vastuuta vastapuolelle aiheutuneista vahingoista.

4.2.4 Vahingonkorvaus sitovan esisopimuksen rikkomisesta

Vahingonkorvaus on yksi oikeuskeinoista, joita velkoja voi sopimusrikkomuksen tapahtuessa käyttää asemansa ja oikeuksiensa turvaamiseen muiden oikeuskeinojen kuten virheen korjaamisen tai hinnanalennuksen ohella tai vaihtoehtona.¹⁶¹ Kiinteistönkaupan esisopimuksen toisen osapuolen syyllistyessä sopimusrikkomukseen ja vetäytyessä lopullisen kaupan solmimisesta ei hinnanalennus tai virheen korjaami-

¹⁵⁷ Ståhlberg – Karhu 2013, s. 393 – 397.

¹⁵⁸ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 149.

¹⁵⁹ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 137 – 138; Virtanen 2011, s. 268 – 269.

¹⁶⁰ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 141.

¹⁶¹ Varallisuus-oikeus 2012, s. 669.

nen tule kyseeseen. Velkoja voi ainoastaan vaatia luontoissuoritusta eli sopimuksen täyttämistä ja/tai korvausta hänelle aiheutuneista vahingoista.

Kiinteistönkaupassa osapuolet voivat vapaasti sopia haluamallaan tavalla sopimusrikkomuksen seuraamuksista. Mahdollista on sopia esimerkiksi etukäteen vahingonkorvauksen määrästä tai sopimussakosta, jolla voidaan täydentää tai korvata normaali oikeusseuraamus. Nämä sopimusperustaiset seuraamukset ovat ensisijaisia, paitsi jos sopimusvapautta on rajoitettu ostajan hyväksi ja sopimus loukkaa ostajan MK:ssa säädettyä oikeutta.¹⁶² Sama soveltuu sitovaan kiinteistönkaupan esisopimukseen, jossa osapuolet ovat myös vapaita sopimaan kaupasta vetäytymisen seuraamuksista.

MK 2:7.3 §:n mukaan esisopimuksen osapuolella on oikeus saada korvaus esisopimuksen rikkomisesta aiheutuneesta vahingosta. Kyseessä on normaalistikin sopimussuhteisiin liittyvä molemminpuolinen vahingonkorvausvelvollisuus sopimusrikkomustilanteissa. Sopimusta rikkova osapuoli on velvollinen korvaamaan toiselle aiheutuneet vahingot. Kyseeseen tulee nimenomaan positiivisen sopimusedun korvaus.

Sitovan esisopimuksen perusteella maksettava vahingonkorvaus on samalla tavoin täyden korvauksen periaatteen mukaista kuin kiinteistönkaupoissa yleensäkin. Yleiset vahingonkorvauksen määrää rajoittavat periaatteet tulevat toki sovellettaviksi myös kiinteistönkaupan esisopimuksiin. Tällaisia periaatteita ovat vahingon ennakoitavuusperiaate, sovittelu myötävaikutuksen perusteella ja kohtuusperustainen sovittelu, joilla pyritään suojaamaan velallista liialliselta korvausvastuulta¹⁶³.

Täyden korvauksen periaate tarkoittaa siis käytännössä kaikkien sopimusrikkomuksesta aiheutuneiden vahinkojen korvaamista. HE:n perustelujen mukaan korvattavia vahinkoja ovat yleensä sopimusrikkomuksesta aiheutuneet suoranaiset menot, mutta myös saamatta jäänyt kiinteistön tuotto tai liikevoitto voidaan korvata¹⁶⁴. Jos esisopimusmyyjä on vetäytynyt kiinteistönkaupan solmimisesta, voi hänen korvausvelvolli-

¹⁶² Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 248 – 249.

¹⁶³ Ks. lisää vahingonkorvausta rajoittavista periaatteista Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 157 – 161.

¹⁶⁴ HE 120/1994, s. 63.

suutensa olla merkittävä silloin, kun esisopimusostaja on perustellusti luottanut lopullisen kaupan syntymiseen.

Vahingonkorvausvelvollisuus kiinteistönkaupan esisopimuksen rikkomisesta on lähellä vahingonkorvausta lopullisessa kiinteistönkaupassa toisen osapuolen viivästystilanteessa tai silloin, kun kauppa puretaan toisen osapuolen sopimusrikkomuksen vuoksi, vaikka nämä kaksi sopimusta eroavat toisistaan merkittävästi. Kiinteistönkaupan esisopimuskin tähtää loppujen lopuksi kiinteistön omistajanvaihdokseen.

4.2.5 Negatiivinen sopimusetu

Negatiivisen sopimusedun korvauksesta on usein kirjoitettu yhdessä sopimuksentekotuottamuksen kanssa. Negatiivisen sopimusedun korvaus ja sopimuksentekotuottamuvastuu sijoittuvat sopimusperusteisen ja ulkokontrahdillisen vastuun välimaastoon¹⁶⁵. Esimerkiksi Ämmälä on katsonut negatiivista sopimusetua koskevan kysymyksen kuuluvan sopimusoikeuden perusongelmiin, vaikkakaan siinä ei ole kyse puhtaasti sopimukseen perustuvasta vahingonkorvauksesta¹⁶⁶.

Perinteisesti sopimusvastuuksi mielletty vastuu voi yhä useammin perustua suoraan osapuolilla oleviin asemiin, eikä välillisesti osapuolten tekemiin oikeustoimiin¹⁶⁷. Suuntauksena näyttää olevan laajentaa oikeussuojaa saavien varallisuus oikeuksien piiriä ja vastaavasti vastapuolen vastuuta sen mukaan kuin toiminnan luonne edellyttää. Osapuolen vastuuasemaa tarkastellaan kokonaisvaltaisesti pitäen silmällä tehtyjä kokonaisjärjestelyjä.¹⁶⁸

Sopimuksentekotuottamuksella tarkoitetaan yleisimmin sopimusneuvottelujen keskeytymiseen tai sopimuksen pätemättömyyteen liittyvän vahingonkorvausvelvollisuu-

¹⁶⁵ Esim. Hemmo on aikaisemmin esittänyt sopimuksentekotuottamuksen olevan loppujen lopuksi lakiin perustumaton sopimuksenukkoisen vastuun laji, johon voidaan liittää deliktivastuuta muistuttava tuottamuseruste sekä sopimuserustaiseen vastuuseen kuuluva puhtaiden varallisuusvahinkojen rajoitukseton korvaaminen ja isännänvastuu. Ks. Hemmo 1998, s. 215.

¹⁶⁶ Ämmälä 1991, s. 550.

¹⁶⁷ Pöyhönen 1997, s. 533.

¹⁶⁸ Pöyhönen 1997, s. 537 - 538.

den perustetta¹⁶⁹. Korvausvaatimuksen on katsottu voivan perustua pätemättömyyden sopimukseen lähinnä silloin kun sopimuksen pätemättömyys voidaan laskea toisen osapuolen syyksi¹⁷⁰. Negatiivisen sopimusedun on katsottu voivan tulla korvattavaksi joko toteutumatta jääneen sopimuksen tehosteena, pätemättömäksi osoittautuneen sopimuksen seurauksena tai poikkeuksellisesti sitovan sopimuksen rikkomisen yhteydessä. Negatiivinen sopimusetu voi tulla korvattavaksi joskus myös sopimuksen raukeamisen tai peruuttamisen yhteydessä, jos toinen osapuolista on tähän syyllinen.¹⁷¹

On kuitenkin huomattava, ettei pelkkä sopimusneuvottelujen kariutuminen aiheuta vahingonkorvausvelvollisuutta. Sitovuuden tulee normaalisti perustua vasta sopimukseen eikä neuvotteluvapauden puitteissa käytyihin sopimusneuvotteluihin.¹⁷² Normaalisti osapuolet voivat neuvotteluvaiheessa vielä vapaasti peräytyä sopimuksen solmimisesta, jolloin kulut jäävät kummankin osapuolen omaksi vahingoksi.

Negatiivisen sopimusedun korvaaminen tulee kysymykseen lähinnä juuri suunniteltujen sopimusten kohdalla silloin, kun varsinaista sidonnaisuutta ei ole vielä saavutettu. Korvattavaksi tulevat sopimuksen laatimisesta aiheutuneet kustannukset. Vahingonkorvauksella pyritään asettamaan loukattu osapuoli siihen taloudelliseen asemaan, jossa hän olisi ollut ilman sopimusneuvotteluihin ja muihin sopimuksen valmistelutoimiin ryhtymistä.¹⁷³ Negatiivisen sopimusedun yhteydessä korvattavat vahingot eroavat siis merkittävästi tavallisesta sopimusperustaisesta vahingonkorvausvastuusta, jossa korvausta ohjaavat positiivista sopimusetua koskevat säännöt.

Samoin kuin positiivisen sopimusedun korvauksessa myös negatiivisen sopimusedun korvauksen määrä lasketaan tosiasiallisen ja hypoteettisen tapahtumakulun vertailun avulla. Korvattavia vahinkoja ovat lähinnä tarpeettomiksi käyneet kulut, ei esimerkiksi saamatta jäänyt voitto.¹⁷⁴ Differenssiopin mukainen vertailu hypoteettisen ja todellisen tapahtumainkulun välillä jättää avoimeksi kysymyksen siitä, mihin todellista ta-

¹⁶⁹ Hemmo 2003a, s. 204.

¹⁷⁰ Hemmo 1998, s. 204.

¹⁷¹ Ämmälä 1991, s. 550 – 556.

¹⁷² Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 151.

¹⁷³ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 150; Ämmälä 1991, s. 547.

¹⁷⁴ Aurejärvi – Hemmo 1998, s. 151.

pahtumainkulkua verrataan. Positiivisen sopimusedun tilanteissa vertailukohdaksi otetaan sopimuksen virheetön täyttäminen. Negatiivisen sopimusedun kyseessä ollessa vertailukohtana on koko sopimuksen tekemättä jättäminen, jolloin voidaan puhua luottamusintressin korvaamisesta.¹⁷⁵

Myös negatiivisen sopimusedun yhteydessä voidaan puhua täydestä korvauksesta. Täysi korvaus lasketaan vain positiiviseen sopimusetuun nähden eri lähtökohdista. Eräät kustannukset voivat myös tulla korvattaviksi kummankin korvaustavan puitteissa.¹⁷⁶ Vertailussa nyt hypoteettisena tapahtumakulkuna pidetään siis tilannetta, jossa sopimuksen tekoon ei olisi lainkaan ryhdytty, eikä tilannetta, jossa sopimus olisi täytetty asianmukaisesti.

Korvattaviksi tulevien valmistelukulujen on katsottu sisältävän esimerkiksi neuvotteluista aiheutuneet matkakulut, toimistokulut, tarjouksen laskemiskulut, avustajien palkkiot sekä sopimuskohteen tarkastamisesta ja arvioimisesta aiheutuneet kustannukset. Sopimuksen tekemiskulut ovat käsittäneet sellaisia eriä kuten välittäjän palkkio, varainsiirtovero, lainhuutokustannukset sekä muut palauttamatta jäävät kulut. Korvattaviksi tuleviin sopimuksen täyttämiskuluihin voivat kuulua täyttämisen valmistelusta ja mahdollisesta toteuttamisesta aiheutuneet pakkaamis- ja lähettämiskulut, kuljetukseen liittyvät kulut, tavaran tutkimiskulut, sekä esimerkiksi vuokrassa muuttamis- ja järjestelykulut. Myös itse suoritushäiriöön liittyvät kulut, esimerkiksi kulut, jotka aiheutuvat sopimuksen pätemättömyyden tutkinnasta, voivat tulla korvattaviksi.¹⁷⁷

Sopimuksen valmisteluun ja päättämiseen liittyvien kustannusten lisäksi negatiivisen sopimusedun puitteissa korvattaviksi tulevat myös sopimuksen täyttämisestä tai täyttämiseen valmistautumisesta aiheutuneet kustannukset, jos tällaisia kustannuksia on jo syntynyt. Korvattaviksi voivat tulla myös vahingot, jotka ovat aiheutuneet, kun vahingonkärsijä on sopimuksen syntymiseen tai sen pätevyyteen luottaen ryhtynyt solmimaan muita sopimuksia tai jättänyt joitain sopimuksia solmimatta.¹⁷⁸

¹⁷⁵ Hemmo 1994, s. 85.

¹⁷⁶ Ämmälä 1991, s. 557.

¹⁷⁷ Ämmälä 1991, s. 557 – 559.

¹⁷⁸ Hemmo 1994, s. 94 - 95.

Negatiivisen sopimusedun puitteissa ei korvata voittoa, joka sopimuksesta olisi vahingonkärsijälle tullut, mutta siihen voidaan katsoa kuuluvan voitto, joka olisi seurannut jostain toisesta (alkuperäisen sopimuksen vuoksi) solmimatta jääneestä sopimuksesta¹⁷⁹. Tällaiset vahingot korvataan tietysti myös positiivisen sopimusedun alueella, mikä osaltaan voi joissain tilanteissa lähentää näitä kahta eri korvausmuotoa.

Negatiivisen sopimusedun piirissä korvattavia kuluja voi siis olla hyvin monenlaisia. Korvaussumma voi tilanteesta riippuen kohota myös suhteellisen suureksi, vaikka ajatuksellisesti negatiivisen sopimusedun mukainen korvaus mielletään helposti huomattavasti pienemmäksi kuin positiivisen sopimusedun mukainen korvaus, mitä se useimmiten luultavasti onkin.

4.2.6 Vahingonkorvaus vapaamuotoisen esisopimuksen rikkomisesta

Jos sopimuksentekovaiheessa aiheutetun vahingon jälkeen osapuolten välillä on solmittu varsinainen sopimussuhde, voidaan tilanteeseen helposti katsoa sovellettavan sopimusvastuun perusteita. Sopimuksen voidaan sanoa ottavan sisälleen nekin virheet, jotka tapahtuivat ennen sopimuksen solmimista.¹⁸⁰ Kiinteistönkaupassa vapaamuotoiseen esisopimukseen liittyvän korvausvastuun kohdalla on kyse kuitenkin nimenomaan tilanteista, joissa lopullista pätevää sopimusta osapuolten välillä ei ole eikä sellaista tulla solmimaan toisen osapuolen vetäytyessä sopimuksesta.

Jos kiinteistönkaupan esisopimuksen solmineet osapuolet eivät ole sopineet kaupasta määrämuodossa, ei sopimus sido kumpaakaan heistä. Koska osapuolten välillä ei ole pätevää sopimusta, tilanteeseen voitaisiin ajatella sovellettavan sopimuksen ulkopuolista vastuuta koskevia sääntöjä ja VahKorvL:a. Puhdas varallisuusvahinko voi tulla korvattavaksi tilanteessa, jossa osapuolten välinen suhde on ollut sopimussuhteen kaltainen¹⁸¹. Mielestäni ei voida kiistää, ettei vapaamuotoisen esisopimuksen yhteydessä voitaisi puhua sopimussuhteen kaltaisesta suhteesta, vaikka solmittu sopimus onkin pätemätön. Vahingonkorvaus vapaamuotoisen esisopimuksen rikkomis-

¹⁷⁹ Hemmo 1994, s. 95.

¹⁸⁰ Ks. esim. Ståhlberg – Holappa – Kankaanpää 2001, s. 752 – 753, jossa kyse kulluttajavalituslautakunnan ratkaisusta *Dnro 94/35/2353*, 29.1.1996.

¹⁸¹ Ks. Ståhlberg – Holappa – Kankaanpää 2001, s. 753.

sesta ei olekaan VahKorvL:n mukaista deliktivastuuta, vaan se voidaan luokitella sopimusvastuun alueelle kuuluvaksi vastuun muodoksi.

Jo VMK:n ajalta oleva myöhäisempi oikeuskäytäntö ja kirjallisuus ovat hyväksyneet sopimuksen solmimisen valmistelusta aiheutuneiden turhien kustannusten korvaamisen silloin, kun vapaamuotoiseen esisopimukseen perustuva lopullinen kiinteistönkauppa on jäänyt toisen osapuolen syystä solmimatta.¹⁸²

Sopimuksentekotuottamuksen ja negatiivisen sopimusedun korvauksen piirissä muotovaatimuksen sivuuttamisen yhteydessä korvausvastuulta on edellytetty sitä, että virhe voidaan selvästi lukea toisen osapuolen syyksi toimintaroolit ja työnjako huomioon ottaen¹⁸³. Kuitenkin jo VMK:n aikana katsottiin, että negatiivisen sopimusedun mukainen korvaus voidaan vähentää palautettavasta käsirahasta kiinteistönkaupan esisopimuksen ollessa muotovirheisenä pätemätön¹⁸⁴, ilman että olisi vaadittu muotovirheen aiheutuneen toisen osapuolen menettelystä. Esitetylle kannanotolle ei siten mielestäni voida antaa merkitystä vapaamuotoisten kiinteistönkaupan esisopimusten yhteydessä.

Yleisestikin sitomattomien esisopimusten yhteydessä mahdollinen vastuuperuste on sopimuksentekotuottamus. Tällöin seuraamukset vastaavat lähinnä sitovuutta vailla olevan aiesopimuksen seurauksia. Vastuu ei kuitenkaan synny automaattisesti, vaan tuottamusperuste on pystyttävä näyttämään.¹⁸⁵ Pelkkä vetäytyminen sitomattomasta sopimuksesta ei automaattisesti aiheuta vahingonkorvausvelvollisuutta.

Aiesopimukseen ei liity sopimussidonnaisuutta, eivätkä ne esisopimuksen tavoin velvoita lopullisen sopimuksen solmimiseen. Aiesopimusten osoittaessa osapuolten yksimielisyyttä ja asiaan sitoutumista on katsottu, että aiesopimuksen laatiminen voi lisätä mahdollisuutta negatiivisen sopimusedun mukaisen vahingonkorvauksen saa-

¹⁸² Ks. esim. Wirilander 1986, s. 15 – 18, sekä Muukkonen 1960, s. 105 – 110; Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 261 – 262; KKO 1956-II-38, KKO 1971-II-51 ja KKO 1986-II-59.

¹⁸³ Hemmo 1998, s. 204 alaviite 24.

¹⁸⁴ Ks. esim. Muukkonen 1960, s. 113 – 116.

¹⁸⁵ Varallisuusosoikeus 2012, s. 394.

miseen toisen osapuolen vetäytyessä neuvotteluista ja lopullisen sopimuksen valmistelusta.¹⁸⁶

Nykyiseen MK 2:8 §:än on otettu vapaamuotoisesti solmittuja kiinteistönkaupan esisopimuksia silmälläpitäen säännös kaupasta vetäytymisestä maksettavasta korvauksesta. Lisäksi pykälässä määrätään korvauksen ylittävä määrä mahdollisesti maksettusta käsirahasta palautettavaksi sen maksajalle. MK 2:8 § on sinänsä harvinainen Suomen lainsäädännössä, koska se sääntelee osapuolten välillä pätemättömyyden sopimukseen liittyvää vahingonkorvausvelvollisuutta. Vastaavaa sääntelyä ei löydy muualta Suomen lainsäädännöstä.

HE:ssä käytetyn sanamuodon mukaan toiselle osapuolelle korvattaviksi tulevat ”kaupantekoon liittyvistä toimista aiheutuneet kustannukset”. Tällä pyritään saattamaan esisopimuksen osapuoli siihen tilanteeseen, jossa hän olisi ollut ilman kaupan tekemiseen ryhtymistä¹⁸⁷. Pykälän mukainen vahingonkorvaus on nimenomaan negatiivisen sopimusedun korvauksen mukainen.

MK:n mukaan korvattavaksi tulevat ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kustannukset. Näitä muita tarpeellisia toimia, joista aiheutuneet kustannukset tulevat korvattaviksi, voivat olla esimerkiksi erilaisten asiakirjojen hankkimisesta ja matkustamisesta aiheutuneet kustannukset.¹⁸⁸ Lain esitöissä esimerkkinä näistä kustannuksista mainitaan lehti-ilmoittelusta ja kiinteistön esittelystä aiheutuneet ylimääräisiksi jääneet kulut¹⁸⁹.

Negatiivisen sopimusedun mukainen korvaus ei sisällä saamatta jäänyttä voittoa. Niinpä tapauksessa KKO 1993:47 myyjällä ei ollut oikeutta vähentää palautettavasta käsirahasta esisopimuksen vuoksi saamatta jäänyttä vuokratuloa, kun esisopimus oli tehty kiinteistönkaupan muotomääräystä noudattamatta.

¹⁸⁶ Varallisuuslaki 2012, s. 390.

¹⁸⁷ HE 120/1994, s. 44.

¹⁸⁸ Niemi 2002, s. 170.

¹⁸⁹ HE 120/1994, s. 44.

Korvattavaksi tulevat vain todelliset ja kohtuulliset kustannukset¹⁹⁰. Korvauksen määrä voi olla siis pienempi kuin todellisten kaupantekoon liittyvien kustannusten kokonaismäärä, jos osan kustannuksista katsotaan ylittävän kohtuullisuuden vaatimuksen. Lakiteksti eikä sen paremmin HE:kään tarkemmin määrittele, mitä kustannusten kohtuullisuudella tarkoitetaan. HE:n mukaan korvauksen määrä voi olla huomattavakin, jos esimerkiksi esisopimusostaja on kauppaan luottaen ryhtynyt valmistelevaan kiinteistölle rakentamista¹⁹¹.

Mielestäni korvauksen määrittämisessä tulee kuitenkin ottaa huomioon myös sopimuksen luonne esisopimuksena. Esisopimus ei vielä ole lopullinen kauppa. Voidaan kysyä, millaisiin toimiin osapuolet voivat ryhtyä vapaamuotoiseen esisopimukseen luottaen. Jos esisopimuksen ehtojen toteutuminen on ollut objektiivisestikin katsoen epätodennäköistä, ei välttämättä kaikkia osapuolen toimia voida katsoa pelkkään esisopimukseen nojautuen perustelluiksi. Tällöin korvaussumman kohtuullisuuden vaatimus tulisi ottaa huomioon.

Korvaukseen on oikeutettu kumpikin esisopimuksen osapuolista, toisen osapuolen vetäytyessä kaupasta muusta kuin esisopimuksessa edellytetystä syystä¹⁹². Vapaamuotoista esisopimustakin laadittaessa tulee siis mahdollisimman seikkaperäisesti sopia siitä, milloin lopullinen kauppa tulee tehdä. Esisopimuksen osapuoli joutuu korvausvelvolliseksi vain silloin, kun hän on vetäytynyt lopullisesta kaupasta, vaikka esisopimuksessa sovitut edellytykset kaupan solmimiselle ovat toteutuneet. Jos osapuolet haluavat välttää tulkintaongelmia, voidaan esisopimuksessa myös selventää niitä tilanteita, jolloin kaupasta ei ole mahdollista vetäytyä ilman korvausvelvollisuutta.

Mikä tahansa lopullisesta kaupasta vetäytyminen ei aiheuta korvausvelvollisuutta kuten ei muutovaatimuksen mukaisen pätevän esisopimuksenkaan kyseessä ollessa. Kaupasta vetäytymisen on oltava nimenomaan oikeudetonta. Jos lopulliselle kaupalle vapaamuotoisessa esisopimuksessa asetetut ehdot ja edellytykset eivät täyty, voi sopimuksen osapuoli vetäytyä kaupasta vapaasti ilman korvausvastuuta. Tällöin mahdollisesti maksettu käsiraha palautetaan kokonaisuudessaan sen maksajalle.

¹⁹⁰ HE 120/1994, s. 44.

¹⁹¹ HE 120/1994, s. 44.

¹⁹² HE 120/1994, s. 44.

4.3 Käsirahasopimukset Ruotsissa

Vaikka Ruotsissa ei tunnusteta sitovaa kiinteistönkaupan esisopimusta, tämä ei kuitenkaan estä tulevaa ostajaa tai myyjää nimenomaisesti sitoutumasta vastaamaan vastapuolen vahingoista, jos hän vetäytyy suunnitellusta kiinteistönkaupasta. Tällainen erityinen sitoutuminen vahingonkorvaukseen on Ruotsin oikeuskäytännön mukaan itsessään sitova, eikä sille ole myöskään asetettu mitään erityisiä muotovaatimuksia. Myös suullinen sopiminen vahingonkorvausvelvollisuudesta on mahdollista. Useimmiten sitoutuminen vahingonkorvaukseen toisen osapuolen vahingoista sopimuksen jäädessä solmimatta tehdään kirjallisesti niin sanotun käsirahasopimuksen avulla. Tällöin sovitaan myyjän voivan kattaa vahinkonsa ostajan maksamasta käsirahasta, jos ostaja vetäytyy lopullisen kiinteistönkaupan solmimisesta.¹⁹³ Tilanne on erilainen verrattuna Suomeen, jossa vapaamuotoiseen kiinteistönkaupan esisopimukseen sisällytettyä vahingonkorvaus- tai sopimussakkoehdotta pidetään pätemättömänä koko sopimuksen ollessa vailla oikeusvaikutuksia.

Vaikka käsirahasopimuksessa ei nimenomaisesti mainittaisi vahingonkorvausvelvollisuutta, on ostajan vahingonkorvausvelvollisuus katsottu suoraan käsirahasopimuksen perusteella olemassa olevaksi. Myyjän vahingonkorvausvelvollisuus, jos tällaisesta halutaan sopia, tulee sen sijaan näkyä sopimuksen ehdoista.¹⁹⁴

Korvattaviksi tulevat ostajan kaupasta vetäytymisestä seuraavat välittömät vahingot (esimerkiksi välitys- ja ilmoittelukustannukset) sekä menetys, jonka myyjä kärsii kieltäytyessään hänen kannaltaan edullisemmasta kaupasta ennen ostajan päätöstä jättää kauppa solmimatta. Vaikka käsirahasopimuksen ehdon mukaan ostajan vetäytyessä kaupasta käsiraha menetetään myyjälle, on ostaja velvollinen korvaamaan vain myyjän vahingot eikä menettämäänsä koko käsirahaa. Käsirahasopimus voi sisältää lisäksi ehdon, jonka mukaan myös myyjä on velvollinen korvaamaan ostajan vahingot, jos hän itse vastoin osapuolten yhteistä tarkoitusta myy kiinteistön jollekin toiselle tai muutoin omasta syystään vetäytyy aiotusta kaupasta.¹⁹⁵ Myös Ruotsin oikeuskirjallisuudessa on puhuttu käsirahasopimusten yhteydessä negatiivisen sopi-

¹⁹³ Grauers 2010, s. 68 – 70.

¹⁹⁴ Hager 2011, s. 35 – 36.

¹⁹⁵ Grauers 2010, s. 68 – 70.

musedun korvaamisesta kuten Suomessa vapaamuotoisia kiinteistönkaupan esisopimuksia käsiteltäessä¹⁹⁶.

Käsirahasopimus ei siis kuitenkaan varsinaisesti velvoita osapuolia kiinteistönkaupan solmimiseen vaan ainoastaan vahingonkorvaukseen sopimuksen mukaisesti. Sekä myyjä että ostaja voivat vapaasti päättää olla solmimatta lopullista kiinteistönkauppaa. Tässä suhteessa (erityisesti molemminpuolisen) vahingonkorvausvelvollisuuden sisältävä käsirahasopimus vastaa oikeusvaikutuksiltaan Suomen oikeuden tuntemaa muotovirheistä kiinteistönkaupan esisopimusta. Selvänä erona on kuitenkin se, että Ruotsin käsirahasopimuksessa vahingonkorvauksen enimmäismäärä rajoittuu ostajan osalta hänen maksamaansa käsirahaan¹⁹⁷. Muutoinkin Ruotsissa osapuolten vahingonkorvausvelvollisuutta on voitu käsirahasopimuksen ehdoilla rajoittaa, toisin kuin Suomessa, jossa vahingonkorvausvelvollisuus seuraa lain säännöksestä.

Käsirahasopimuksen voimassaoloaikaa ei ole Ruotsissa sen kummemmin rajoitettu, ja vahingonkorvauksen maksamiseen voidaan sitoutua pitkäksikin aikaa. Eri asia voi olla se, kuinka kauan kaupan toteutumatta jäämisen jälkeen aikaisemmin laadittuun käsirahasopimukseen voidaan vedota.

¹⁹⁶ Ks. esim. Hager 2011, s. 35.

¹⁹⁷ NJA 1974 s. 526.

5 Ehdollinen kiinteistönkauppa

5.1 MK:n mukainen ehdollinen kauppa

5.1.1 Sääntely MK:ssa

MK:ssa on mahdollistettu kiinteistönkaupan tekeminen myös ehdollisena. Tämä tarkoittaa sitä, että omistusoikeuden lopullinen siirtyminen sovitaan riippuvaiseksi jonkin ehdon täyttymisestä. MK 2:2.1 §:n mukaan kauppakirjassa voidaan sopia, että kauppa saadaan purkaa jollakin muulla kuin MK:ssa mainitulla perusteella taikka, että myyjä pidättää omistusoikeuden kiinteistöön kunnes ostaja on maksanut koko kauppahinnan tai jokin muu sovittu ehto on toteutunut. Ehto tarkoittaa, että kauppa voidaan purkaa, jos este ei poistu tai edellytys täyty määräajassa¹⁹⁸.

Jo VMK:n aikana suullinen sopimus omistusoikeuden siirtymisestä oli pätemätön¹⁹⁹. Purkava tai lykkäävä ehto ei ole lain 2:2.2 §:n mukaan kiinteistönkaupassa sitova, ellei sitä ole otettu kauppakirjaan. Muotovaatimus ehdollisessa kiinteistönkaupassa on muutoin luonnollisesti sama kuin muissakin kiinteistönkaupoissa ja sitovassa esisopimuksessa.

Myös asunto-osakekaupoissa on mahdollista käyttää lykkäävää (omistuksenpidätysehtoa) tai purkavaa ehtoa²⁰⁰. Myös osto- tai myyntitarjous on mahdollista toki tehdä ehdollisena. Asuntokaupan ollessa kiinteistönkauppaa vapaampi muodoltaan on myös kaupan ehdollisuudesta mahdollista sopia vapaammin.

Purkavat ja lykkäävät ehdot kiinteistönkaupassa on rinnastettu MK:n järjestelmässä toisiinsa, eikä niiden välille tehdä eroa oikeusvaikutusten tai kaupan osapuolten oikeusasemien suhteen kumpienkin ollessa sallittuja. Purkavien ja lykkäävien ehtojen rinnastaminen on perusteltua, koska se vastaa varallisuus oikeuden nykyistä käsitystä omistusoikeuden asteittaisesta siirtymisestä ja välitilan syntymisestä molempien eh-

¹⁹⁸ Tepora – Kartio – Koulou – Lindfors 2010; s. 145, HE 120/1994, s. 42.

¹⁹⁹ Rautiala 1988, s. 83.

²⁰⁰ Ks. Kasso 2010, s. 201 – 203.

tojen yhteydessä. Molempien ehtojen sallimisella on merkitystä juuri siinä, ettei ehdon muotoilulla enää ole merkitystä.²⁰¹

Esimerkkinä purkavien ja lykkäävien ehtojen rinnastamisesta toisiinsa voidaan tarkastella lainhuudon myöntämistä ehdollisten kauppojen yhteydessä. Ostajan on haettava MK 11:1 §:n mukaisesti saannolleen lainhuutoa normaalissa kuuden kuukauden määräajassa ehdollisen kauppakirjan vahvistamisesta. Kun lainhuutohakemus on MK:n säännösten mukaisesti tehty, tekee kirjaamisviranomaisen MK 12:2.1 §:n 1. kohdan perusteella lepäämäänjättämis päätöksen.

Jos kauppa on laadittu uudessa sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, tulee lainhuudatusasia kiinteistönkaupan solmimisen jälkeen MK 9a:12.1 §:n mukaisesti vireille automaattisesti ilman eri hakemusta. Kauppaan liittyvät asiakirjat toimitetaan kaupankäyntijärjestelmästä kirjaamisviranomaiselle. Lainhuutoasian välitön vireilletulo vähentää ostajan velvollisuuksia asioida viranomaisen kanssa ja mahdollistaa myös lainhuutoasian paperittoman käsittelyn kirjaamisviranomaisessa²⁰². Lainhuutoasiaa koskevat säännöt ja käsittely muutoin on kuitenkin samanaista kuin lainhuutoasioissa perinteisen paperisen kaupankin yhteydessä.

Pykälän mukaan hakemus on jätettävä lepäämään, jos hakijalle voitaisiin muutoin myöntää lainhuuto, mutta kiinteistön saanto tai sen voimassa pysyminen on sopimuksen tai muun oikeustoimen mukaan ehdollinen. Jos hakemus on jätetty lepäämään luovutussopimuksen ehdollisuuden perusteella, on MK 12:2.2 §:n mukaisesti hakijalle myönnettävä lainhuuto, ellei selvitystä omistusoikeuden palautumisesta ole esitetty kanteen nostamiselle varatussa ajassa. Sanottu koskee siis sekä purkavia että lykkääviä ehtoja, vaikka lain sanamuodossa puhutaan omistusoikeuden palautumisesta, joka viittaisi lähinnä purkaviin eikä lykkääviin ehtoihin.²⁰³

²⁰¹ Tammi-Salminen 2000, s. 737 - 738.

²⁰² HE 146/2010, 15 – 16.

²⁰³ Ks. käytännön ongelmatilanteista ja aiheesta tarkemmin Kartio JJ 2012, s. 137 – 141.

Jos omistusoikeuden siirtymisen ehdoksi on asetettu esimerkiksi kauppahinnan maksaminen, ei ostajan tarvitse siis esittää kirjaamisviranomaiselle selvitystä kauppahinnan maksamisesta sovitussa aikataulussa. Kirjaamisviranomaisen tulee myöntää lainhuuto automaattisesti, ellei selvitystä kauppahinnan maksamatta jäämisestä ole esitetty lepäämäänjättämisspätöksessä yksilöityyn päivämäärään mennessä. Myyjän passiivisuus voi siis aiheuttaa lainhuudon myöntämisen ostajalle, vaikka omistusoikeus ei olisi kauppakirjan lykkäävän ehdon mukaisesti siirtynyt lopullisesti ostajalle²⁰⁴.

Purkavien ja lykkäävien ehtojen sallittavuus ei merkitse sitä, etteivät nämä ehdot voisi olla kohtuuttomina OikTL 36 §:n nojalla soviteltavissa. Nämä ehdot voivat olla myös MK 2:11 §:n perusteella pätemättömiä.²⁰⁵ MK 2:11 §:n pätemättömien ehtojen soveltamisalaa ei luonnollisesti ole rajattu ehdollisten kiinteistönkauppojen ulkopuolelle. MK 2:11.1 §:n 4. kohdan mukaan pätemätön ostajan henkilökohtaista vapautta rajoittava ehto voisi olla esimerkiksi purkava ehto, jonka mukaan kiinteistön omistus palautuu myyjälle, jos ostaja ei solmi myyjän tai jonkin kolmannen henkilön kanssa avioliittoa. Pätemättömien ehtojen perusteella ei voida esittää mitään vaatimuksia, mutta kauppa muutoin säilyy pätevänä²⁰⁶.

5.1.2 Sääntely ennen uutta MK:ta

Purkavien ehtojen salliminen on merkittävä muutos aikaisempaan oikeustilaan verrattuna. Aikaisemmin näitä ehtoja pidettiin kiellettyinä ja purkavat ehdot olivat kiinteistönkaupassa vailla oikeudellista merkitystä.²⁰⁷ Oikeustilan perustana oli vuonna 1864 annettu lain tasoinen asetus (1864/21²⁰⁸) sopimattomista ehdoista kiinteistönkaupassa, jonka 2 §:ssä ehto, jolla luovuttaja oli itselleen tai toiselle pidättänyt oikeuden vastedes määrähinnasta tai muilla ehdoilla peruuttaa tila, oli mitätön. Tätä lausumaa

²⁰⁴ Tarkempaa pohdintaa aiheesta ja sen perusoikeuksien mukaisuudesta ks. Kartio JJ 2012, s. 141 – 149.

²⁰⁵ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 79.

²⁰⁶ Ks. HE 120/1994 s. 46 – 47.

²⁰⁷ Zitting – Rautiala 1982, s. 295; Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 76 – 77; Kivimäki – Ylöstalo 1981, s.293 - 294.

²⁰⁸ Asetus sisältävä sääntöjä sen estämiseksi, ettei sopimattomia ehtoja tehtäisi kiinteän omaisuuden kaupoissa ja maa-omaisuuksia liiallisesti raskautettaisi eläkkeellä ja muilla rasituksilla 20.6.1864/21.

tulkittiin oikeuskirjallisuuden kannattelemana oikeuskäytännössä laajasti, ja kaikkia purkavia ehtoja kiinteistönkaupassa pidettiin kiellettyinä. Omistuksenpidätysehtoa ja muuta lykkäävää ehtoa sen sijaan pidettiin sallittuna.²⁰⁹

Vielä vähän ennen MK:n voimaantuloa asiasta annettiin ratkaisu KKO 1995:199, jossa A oli myynyt rakennusliikkeelle määräalan. Kauppakirjaan oli merkitty, että kaupan toteutuminen edellytti määräalalle saatavan kaavoitettua rakennusliikkeen hyväksymä määrä maata, ja että kauppa purkautuu, jollei kaavoituksesta ole saatu varmuutta tai kaavoitus sopimusta saatu tehtyä määräpäivään mennessä. Kaavoitus ei toteutunut kauppakirjassa edellytetyllä tavalla. Edellä mainittu ehto oli purkavana ehtona mitätön, ja kiinteistönkauppa jäi pysyväksi. Purkava ehto ei kuitenkaan tehnyt siis koko kiinteistönkauppaa pätemättömäksi, vaan ainoastaan kyseinen ehto oli mitätön.

Tiettyissä kiinteistönluovutuksissa, joissa oli asetettu rakentamiseen liittyvä ehto ja myyjänä ja ehdon asettajana on ollut julkisyhteisö, oli ehtoa poikkeuksellisesti pidetty vanhemman lainsäädännön aikana sallittuna. Vallitsevan tulkinnan mukaan näitäkin purkavia ehtoja pidettiin kuitenkin mitättöminä.²¹⁰ Samoin myös purkavat maksuehdot olivat vanhemman oikeuskäytännön mukaan sallittuja, mutta käytäntö näidenkin ehtojen osalta muuttui kieltäväksi jo varhain²¹¹.

Purkavien ja lykkäävien ehtojen poikkeavalle sääntelylle ei ole löydettävissä asiallisia perusteita. Yksittäistapauksissa voi olla myös vaikeaa ratkaista, onko ehto katsottava purkavaksi vai lykkääväksi, ja kummankin tyyppisten ehtojen käyttöön on käytännössä tarvetta.²¹² Purkavien ja lykkäävien ehtojen erilainen kohtelu johtikin tilanteisiin, joissa oli vaikea ratkaista, kumman tyyppisestä ehdosta oli kyse. Epäselvissä tapauksissa osapuolten tarkoitusta oli pidettävä ratkaisevana, ja oli mahdollista, että samamuodollisesti purkavaa ehtoa pidettiin kuitenkin sallittuna lykkäävänä ehtona.²¹³ Erityisesti purkavien maksuehtojen kohdalla kritiikkiä lykkäävien ja purkavien ehtojen

²⁰⁹ Kartio 2009, s. 411. Yleisesti ottaen lykkäävien ja purkavien ehtojen erilaisesta tarkastelusta aiemman ajatustavan valossa ks. esim. Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 295 – 297.

²¹⁰ Ks. Paasto 1985, s. 310 – 316.

²¹¹ Ks. Paasto 1985, s. 305 – 307, samoja perusteita purkavien ehtojen sallimiselle on esitetty MK:n esitöissä, ks. KM. 1989:53, s. 54 – 55.

²¹² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 77.

²¹³ Rautiala 1988, s. 84 – 85.

erilaisesta kohtelusta esitettiin paljon²¹⁴. Myyjälle saattoi aiheutua suuriakin vahinkoja, jos kauppahintasaatavaa turvaamaan laadittu ehto oli muotoiltu purkavan eikä lykkäävän ehdon tavoin.

5.2 Omistusoikeuden siirtyminen ja välitila

Omistusoikeuteen katsotaan kuuluvan sen, että omistajalla on valta käyttää ja pitää esinettä sekä määrätä siitä kaikin tavoin niissä rajoissa, jotka oikeusjärjestys ja omistajaa sitovat sopimukset määrittävät. Tämän vuoksi omistusoikeuden sanotaan usein olevan periaatteellisesti rajoittamaton.²¹⁵ Purkava- tai lykkääväehtoisessa kiinteistönkaupassa syntyy välitilailmiö, jolloin sekä myyjän että ostajan oikeutta rasittaa toisen oikeus. Sen paremmin myyjällä kuin ostajallakaan ei ole täysin kehittyntä omistajan asemaa kiinteistöön. Osapuolten oikeusasema jää riippumaan myöhemmästä kehityksestä eli siitä, kuinka lykkäävän tai purkavan ehdon tulee käymään.²¹⁶ Vaikka ehdollisessa kiinteistönkaupassa onkin kyse kiinteistön saannosta, ei ostajan asema omistajana voi olla yhtä vahva kuin ehdottoman kiinteistönkaupan solmimisen jälkeen.

Mähönen on kuvannut välitilaa ehdollisessa kiinteistönsaannossa siten, että sen aikana ”luovutuksen kohteena olevan kiinteistön omistusoikeus myyjän omistusoikeuden »hiipumisen» kustannuksella »valuu» ostajalle aina siihen saakka, kunnes myyjänomistus lakkaa ja ostajan omistus täytyy”²¹⁷. Mielestäni ilmaisu on osuva ja kuvaa hyvin omistuksen siirtymistä liukuvana prosessina eikä tietyllä hetkellä tapahtuvana äkillisenä muutoksena.

Välitilan aikaista omistusasettelmaa on selitetty kirjallisuudessa eri tavoin. Yksi lähestymistapa on jäsentää ostaja omistajan hallintaoikeuden haltijaksi kaupan päättämisestä lähtien. Ostajan käyttövapaus on monin osin kuitenkin rajoitettua. Ostaja ei saa

²¹⁴ Paasto 1985, s. 307.

²¹⁵ Kivimäki – Ylöstalo 1981, s. 34 – 35.

²¹⁶ Tepora – Kartio – Koulumäki – Lindfors 2010, s. 170.

²¹⁷ Mähönen 2005, s. 401.

käyttää kiinteistöä niin, että sen arvo tavanomaista poikkeavasti vähenee.²¹⁸ Ostajan asema kiinteistön omistajahalijana näkyy erityisesti kiinnitystä, panttaamista ja ulosmittausta koskevista säännöistä²¹⁹.

MK 2:14.1 §:n mukaan ostaja kaupan tekemisen jälkeen käyttää kiinteistöä, oikeudellisesti määrätä siitä ja luovuttaa oman oikeutensa edelleen, vaikka omistusoikeuden siirtyminen tai pysyminen on kauppakirjassa sovittu ehdolliseksi. Myös myyjän oikeudet kiinteistöön on kuitenkin turvattava ennen kuin omistusoikeuden siirtyminen ostajalle käy lopulliseksi.

MK 2:14.2 §:n mukaisesti ostaja ei saa ilman myyjän suostumusta hakata metsää, ottaa maa-aineksia tai muuta kiinteistöön kuuluvaa niin, että kiinteistön arvo merkittävästi alenee. Saman lainkohdan mukaan ostajan ilman myyjän suostumusta perustama kiinteistöä rasittava panttioikeus tai erityinen oikeus ei sido myyjää, ellei omistusoikeus siirry lopullisesti ostajalle. MK 16:3.2 §:n mukaan myyjän suostumus on saatava myös kiinteistön kiinnittämiseen, jos kiinnityksen hakijan lainhuuto on jätetty lepäämään ehdollisuuden vuoksi. Myyjän oikeus kiinteistöön turvataan näillä säännöksillä, joiden tarkoituksena on estää kiinteistön arvon aleneminen välitilan aikana ostajan yksipuolisilla toimilla.

Vastaavasti myyjän oikeutta disponoida kiinteistöstä on rajoitettu. Myyjällä ei ole oikeutta hakea uusia kiinnityksiä kiinteistöön tai käyttää kiinteistöä panttioikeuden kohteena, vaikka viimeinen lainhuuto olisi myyjän nimissä tai myyjällä olisi hallussaan ennen kiinteistön myyntiä vahvistettuun kiinnitykseen perustuvia panttikirjoja²²⁰. Myyjällä ei enää ole käyttöoikeutta tai oikeudellista määräämisvaltaa kiinteistöön ehdollisen luovutuksen jälkeen²²¹. Jos myyjä tai ostaja ehdollisen kaupan jälkeen ennen sen lopulliseksi tuloa haluaa käyttää kiinteistöä vakuutena, on hänen tehtävä tämä yhdessä kaupan toisen osapuolen kanssa.

²¹⁸ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 176.

²¹⁹ Ks. Tarkemmin näistä säännöistä Mähönen 2005, s. 406 – 407.

²²⁰ Niemi 2010, s. 116 – 117.

²²¹ Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 113.

5.3 Purkautuminen ja purkaminen

5.3.1 Menettely kaupan purussa

MK 2:5 §:n mukaan sopimus kaupan purkamisesta on tehtävä noudattaen lain muotovaatimuksia. Ehdollisen kiinteistönkaupan ollessa varsinainen kiinteistön luovutus on se säännöksen mukaan purettava muotovaatimukset täyttävällä purkusopimuksella²²². Näin tulee menetellä siis aina silloinkin, vaikka kauppakirjan mukainen purkava tai lykkäävä ehto toteutuisi ja omistus kauppakirjan mukaan palautuisi tai säilyisi myyjällä. Vapaamuotoisesti ei voida purkaa edes kauppaa, joka kauppakirjan ehdon mukaan purkautuisi.

Jos kaupassa sovittu purkava tai lykkäävä ehto toteutuu niin, että omistusoikeuden tulisi sopimuksen mukaan palautua myyjälle, ei tämä siis tapahdu automaattisesti. Purusta on tehtävä osapuolten välillä MK:n muotovaatimuksen täyttävä sopimus tai kaupan osapuolen on nostettava tuomioistuimessa kanne kiinteistön palauttamiseksi myyjälle.²²³ Aikaa kanteen nostamiseen on MK 2:2.2 §:n mukaan kolme kuukautta ehdon voimassaolon päättymisestä. Kanteen nostamiselle varattu aika on siis sama kuin esisopimuksen osapuolelle varattu aika nostaa kanne kiinteistönkaupan solmimiseksi esisopimuksessa sovituilla ehdoilla.

MK:n esitöiden mukaan kiinteistönkaupan purkaminen, joka tapahtuu tuomioistuimen päätöksellä tai osapuolten tekemällä sopimuksella, on itsenäinen saanto. Sen vuoksi siihen sovelletaan samoja sääntöjä kuin muihinkin saantoihin.²²⁴ Tämä sääntö soveltuu myös ehdollisen kiinteistönkaupan purkusopimuksiin. Kaupan purkautuessa ehdollisuuden perusteella sovelletaan muun muassa MK 2:33 §:n, sekä MK 2:34 §:n säännöksiä²²⁵. MK 2:33 § sääntelee kaupan purkamiseen liittyviä käytännön toimia ja välienselvittelyä, kun taas 2:33 § sisältää purkuoikeuden rajoitukset.

²²² Jokela – Kartio – Ojanen 2010, s. 78.

²²³ Ks. Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 175.

²²⁴ HE 120/1994, s. 43.

²²⁵ Jokela – Kartio – Ojanen, 2010 s. 117.

Koska kiinteistön kaupan purkaminen on uusi luovutus, edellyttää vapaaehtoinen purkusopimus normaaliin tapaan puolison luvan ja edunvalvontaan liittyvät luvat. Niemi on esittänyt saman periaatteen soveltuvan myös ehdollisen kaupan vapaaehtoiseen purkamiseen.²²⁶ Mähönen on kuitenkin katsonut, että esimerkiksi aviopuolison vallintasuojasuostumuksen ja maistraatin luvan tarpeellisuus eivät voi aktualisoida ehdollista kauppaa purettaessa ostajan omistusoikeuden ollessa vielä epätäydellinen²²⁷. Näiden lupien vaatiminen ehdollisen kaupan purkautuessa vaarantaisi mielestäni kaupan osapuolten tahdon toteutumisen. Luvat on joka tapauksessa tullut hankkia alkuperäistä ehdollista kauppaa laadittaessa, mikä takaa näiden lupien tarkoituksen toteutumisen kaupan yhteydessä.

Esitöiden mukaan kiinteistön myyjän ei tarvitse ehdollisen kaupan purkautumisen jälkeen hakea lainhuutoa kiinteistöön, jos kirjaamisviranomainen on saanut kaupan purkautumisesta tiedon tuomioistuimelta tai kaupanvahvistajalta. Kyse ei olekaan siis täysin itsenäisen saannon purkautumisesta, jota koskisivat samat säännöt kuin muitakin saantoja omistusoikeuden palautuessa myyjälle²²⁸. Lopullisen kiinteistönkaupan vapaaehtoisessa purkamisessa sen sijaan tulee noudattaa kaikkia samoja sääntöjä (esimerkiksi lainhuudatuksen suhteen) kuin kiinteistönkaupassa muutoinkin, ja kyseessä on täysin itsenäinen kiinteistösaanto²²⁹.

Jos ehdollinen kauppa on laadittu myyjän kauppahintasaatavan turvaamiseksi, tulee huomata, että MK 2:28 §:n mukaan kauppa voidaan purkaa, jos ostajan maksuviivästyys on olennainen eikä ostaja suorita kauppahintaa kokonaan. Kauppahinnan maksamisen on näissä tapauksissa nimenomaisesti oltava kaupan omistusoikeuden pysymisen tai siirtymisen ehtona. Pienet viivästykset kauppahinnan maksussa eivät voi ehdollisessa kaupassa aiheuttaa kiinteistön palautumista myyjälle.

Ehdollinen kauppa voidaan purkaa myös ostajan ennakoviivästyksen perusteella MK 2:29 §:n mukaisesti, jos (1) ostaja on kaupan tekemisen jälkeen asetettu konkurssiin; (2) ostaja on kaupan tekemisen jälkeen todettu ulosmittauksessa varattomaksi; tai (3) on muutoin ilmeistä, ettei ostaja tule täyttämään maksuvelvollisuuttaan.

²²⁶ Niemi 2002, s. 186.

²²⁷ Mähönen 2005, s. 404 – 405.

²²⁸ HE 120/1994, s. 43, Mähönen 2005, s. 407.

²²⁹ Mähönen 2005, s. 410 – 411, Niemi 2002, s. 186.

Myös tällöin maksamattomalta kauppahinnan osalta vaaditaan olennaisuutta sekä sitä, ettei ostaja ole asettanut hyväksyttävää vakuutta hinnan maksamisesta kohtuullisessa ajassa maksukehotuksen jälkeen²³⁰.

5.1.3 Varainsiirtovero

Kiinteistönkaupoista tulee maksettavaksi varainsiirtovero, joka on VSVL 6 §:n mukaan 4 prosenttia kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Tämä vero on lain 7 §:n mukaan suoritettava viimeistään lainhuutoa haettaessa tai kuuden kuukauden kuluessa luovutuksesta. Lain esitöiden mukaan VSVL 4.1 §:n mukaisena kiinteistön luovutuksena, josta vero tulee maksettavaksi, pidetään myös ehdollista kiinteistön luovutusta²³¹.

VSVL 40 § käsittelee aiheettomasti suoritettun veron palauttamista. Pykälän 2. momentin mukaan maksettu vero palautetaan hakemuksesta muun muassa silloin, jos kauppa on tuomioistuimen päätöksellä purettu. Myös silloin, kun kauppa on sopimuksella purettu tilanteessa, jossa se olisi voitu kauppakirjan ehdon mukaan purkaa tuomioistuimen päätöksellä, palautetaan maksettu vero. Varainsiirtovero ei siis jää menetetyksi, jos ehdollinen kauppa purkautuu. Ero esisopimukseen on kuitenkin siinä, että vero tulee alun perin maksaa ja se palautetaan vain hakemuksesta. Esisopimuksen perusteella veroa ei tule vielä maksettavaksi.

5.4 Voimassaolo

Aikaisemman lainsäädännön aikana sallittujen lykkäävien ehtojen voimassaoloaika ei oltu säädelty, ja omistusoikeuden siirtyminen voitiin sitoa esimerkiksi myyjien kuolemaan²³². Nykyisin MK 2:2 §:n 2. momentin mukaan purkava tai lykkäävä ehto voi

²³⁰ Viivästyksen/kauppahinnan määrän määrittelystä ks. Tammi-Salminen 2000, s. 741 – 742.

²³¹ HE 121/1996, s. 16.

²³² Rautiala 1988, s. 85. KKO 1938-II-490, jossa oli luovutettu kiinteistö vastiketta vastaan ehdoin, että omistusoikeus kiinteistöön siirtyi ostajalle vasta myyjän kuoleman jälkeen. Tätä oli pidettävä kauppakirjana eikä kuolemanvaraislahjana.

olla voimassa sovitun ajan, mutta kuitenkin enintään viisi vuotta. Jos kauppakirjassa ei ole sovittu purkavan tai lykkäävän ehdon voimassaoloajasta, on se voimassa lain mukaan viisi vuotta. Kanne kiinteistön palauttamisesta myyjälle on nostettava kolmen kuukauden kuluessa ehdon voimassaolon päättymisestä.

Toisin kuin esisopimuksen ollessa kyseessä ehdollisessa kaupassa ei voida edes kauppakirjassa sopia pätevästi viittä vuotta pidemmästä voimassaoloajasta. Voimassaoloajan merkitsemättä jättäminen ei kuitenkaan ehdollisessakaan kaupassa tarkoita muotovirhettä vaan ainoastaan lain määräämän viiden vuoden määräajan soveltamista.

Ehdon määräajan pidentämisestä on oikeuskirjallisuudessa esitetty erilaisia kantoja. Toisaalla on katsottu että, ehdon määräaikaa ei voida pidentää sen voimassa ollessa. Viiden vuoden määräaikaa on pidetty ehdottomana määräaikana, jota ei voida pidentää edes kaupanvahvistajan myötävaikutuksella, ellei kauppaa ensin pureta ja sen jälkeen laadita uutta ehdollista kauppaa.²³³ Myöskään Tammi-Salminen ei ole pitänyt mahdollisena järjestelyä, jossa määräaikaa pidennettäisiin yli viiden vuoden pituiseksi alkuperäisestä kaupantekohetkestä katsoen²³⁴. MK:n esitöiden mukaan laki asettaa selkeän aikarajan, johon mennessä kiinteistön omistusoikeuden siirto on selvitettävä²³⁵. Myös tämä viittaisi määräajan olevan siinä mielessä ehdoton, ettei sen jatkaminen ole mahdollista.

Niemi on kuitenkin pohtinut myös mahdollisuutta jatkaa määräaikaa määrämuodossa kaupanvahvistajan myötävaikutuksien osapuolten ollessa asiasta yksimielisiä. Ainaakaan määräajan lyhentämiseen, sekä aikaisemman määräajan ollessa lain pakottavaa viiden vuoden määräaikaa lyhyempi, määräajan pidentämiseen viiteen vuoteen Niemi ei katso olevan estettä²³⁶. Määräajan mahdollista muutakin pidentämistä voidaan perustella sillä, että samassa muodossa kauppa voitaisiin myös purkaa ja laatia uusi identtinen luovutus uudella määräajalla. Tällaiset merkinnät on mahdollista tehdä myös alkuperäiseen kauppakirjaan kaupanvahvistajan myötävaikutuksella.

²³³ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 145.

²³⁴ Tammi-Salminen 2000, s. 740.

²³⁵ HE 120/1994, s. 42.

²³⁶ Niemi 2002, s. 91 – 93. Samoin myös Tammi-Salminen 2000, s. 740.

Katsoisin itse parhaimmaksi tulkinnan, jonka mukaan määräaika voitaisiin määrämuodossa jatkaa vain viiden vuoden enimmäismääräajan pituiseksi kauppakirjan laatimisesta lukien. Jos viiden vuoden määräaika ei sopimuspuolten tarpeisiin riitä, tulisi jo ennen kauppaa ryhtymistä miettiä mahdollisia muita menettelytapoja, kuten kiinteistönkaupan esisopimuksen solmimista.

Jollei ehdon lyhyemmästä voimassaoloajasta ole sovittu, on ehtoon vedottava viiden vuoden ja kolmen kuukauden kuluessa. Tämä aika koskee niin kannetta kuin osapuolten vapaaehtoisesti laatimaa purkusopimustakin.²³⁷ Jos purkusopimus laaditaan vasta tämän MK:n kanneajan jälkeen, on kyseessä normaali lopullisen kiinteistönkaupan purkusopimus, jota koskevat kaikki samat säännöt kuin mitä tahansa itse näistä kiinteistösaantoa.

5.5 Ehdollinen kauppa Ruotsissa

Myös Ruotsissa tunnetaan Suomen ehdollista kiinteistönkauppaa vastaava menettely, eikä purkavia ja lykkäviä ehtoja erotella toisistaan²³⁸. JB 4:3 §:ssä on lueteltu ne ehdot, jotka on otettava muotomääräykset täyttävään kauppakirjaan, jotta ne olisivat päteviä. Ensimmäisenä pykälässä mainitaan sopimuslausekkeet, joiden mukaan saannon toteutuminen tai pysyminen on riippuvainen jostain ehdosta/edellytyksestä²³⁹. Ehdollisen kaupan muotovaatimus on siis Ruotsissa samankaltainen kuin Suomessakin.

Ehto voi olla laadittu joko ostajan tai myyjän intressejä ajatellen. Kauppa voidaan laatia riippuvaiseksi mistä tahansa olosuhteesta. Esimerkkeinä Grauers mainitsee muun muassa rakentamattoman kiinteistön kaupan ehtona rakentamisvelvollisuuden ja ostajan mahdollisuuden ottaa vastattavakseen myyjän lainan. Yleisiä Ruotsissa ovat myös ehdot, joiden mukaan ostajalla on oikeus katsastaa kiinteistö, ennen kaupan

²³⁷ Kartio JJ 2012, s. 136. Ks. myös HE 120/1994 s. 24, 42–43, 75 ja 85–86.

²³⁸ Stark 1979, s. 181.

²³⁹ Laissa käytetty sanamuoto vastaa siis myös Suomessa eroa lykkäviin ja purkaviin ehtoihin. Ks. tarkemmin erottelusta Grauers 2010, s. 62 – 63.

lopulliseksi tulemista.²⁴⁰ Myös menettely lainhuudon hakemisen ja saamisen osalta ehdollisissa kiinteistönkaupoissa vastaa oikeustilannetta Suomessa²⁴¹. Käyttötarkoituksiltaan ja -mahdollisuuksiltaan ehdollinen kauppa Ruotsissa vastaa Suomalaista vastinettaan.

JB 4:4.1 §:n mukaan ehdollisen kaupan voimassaoloaika voi olla enintään kaksi vuotta. Jos ehdon voimassaoloaikaa ei ole sovittu, katsotaan sen olevan voimassa kaksi vuotta. Jos kaupan osapuolet ovat sopineet ehdon olevan voimassa pitempään kuin kaksi vuotta, on koko kauppa lain mukaan pätemätön.

Suomessa ehdollinen kauppa voi olla voimassa enintään viisi vuotta. Ruotsissa ehdon voimassaololle varattu aika on siis huomattavasti lyhyempi. JB 4:4.2 § sisältää kuitenkin säännöksen, jonka mukaan kahden vuoden enimmäisvoimassaoloaikaa ei sovelleta tilanteisiin, joissa kaupan pysyvyys on sidottu kauppahinnan maksuun, kiinteistönmuodostukseen tai ehtoon, joka perustuu lain säännökseen. Säännös vähentää ankaran kahden vuoden enimmäisvoimassaoloajan merkitystä, koska kaupan ehdollisuus juuri kauppahinnan maksun vakuustarkoituksessa on yleistä. Myyjällä tulee säilyä mahdollisuus purkaa kauppa koko antamansa maksuajan loppuun saakka²⁴². Ruotsin ehdollinen kauppa on kauppahinnan maksun osalta siis joustavampi kuin Suomessa, koska kauppahinnan maksuun sidottua ehtoa ei rajoita mikään lain mukainen voimassaoloaika vaan ainoastaan myyjän ja ostajan sopima maksuaika.

Jos kiinteistönkauppa koskee kiinteistön määräalaa, tulee määräalasta muodostaa uusi kiinteistö. Ruotsissa kiinteistönkauppa on JB 4:7 §:n mukaan pätemätön jos kiinteistönmuodostus hylätään. Koska kiinteistönmuodostus voi viedä aikaa teoriassa jopa vuosia, ei kahden vuoden määräaika sido ehdollista kauppaa, jonka lopullisuus riippuu kiinteistönmuodostuksesta²⁴³.

Ruotsissa on omaksuttu kahden kauppakirjan järjestelmä, jollaista Suomessa ei tunneta. JB 4:5 §:ssä on nimenomaisesti lausuttu siitä, että jos kaupassa on sovittu laadittavaksi toinen kauppakirja (köpebrev), katsotaan kaupan olevan ehdollinen kunnes

²⁴⁰ Grauers 2010, s. 62.

²⁴¹ Ks. Grauers 2010, s. 63; JB 20:7 ja 20:6 §.

²⁴² Grauers 2010, s. 66.

²⁴³ Grauers 2010, s. 66 – 67.

kauppahinta on maksettu. Jos kaupan halutaan olevan ehdollinen vielä toisen kauppakirjan (köpebrev) laatimisen jälkeen, tulee ehto toistaa tässä jälkimmäisessäkin kauppakirjassa JB 4:6 §:n mukaan. Jos ehtoa ei myöhemmässä kauppakirjassa toisteta, menettää ehto merkityksensä kaupan muutoin ollessa pätevä²⁴⁴. Jos siis ehdoton köpebrev on laadittu, ei kaupan ehdollisuuteen voi enää vedota, vaikka ehto olisi edelleen ensimmäisen kauppakirjan mukaisesti voimassa²⁴⁵.

Myöhemmin laadittava köpebrev toimiikin usein kauppahinnan maksukuittina ja selvityksenä kaupan lopullisuudesta. Huomattavaa on, että JB 4:3 §:n vaatimus purkavan tai lykkäävän ehdon ottamisesta kauppakirjaan on täytetty jo pelkästään lausumalla ensimmäisessä kauppakirjassa (köpehandling), että toinenkin kauppakirja tulee myöhemmin laatia.

²⁴⁴ Hager 2011, s. 39.

²⁴⁵ Grauers 2010, s. 63.

6 Eri sopimusten käyttötarkoituksista

6.1 Sitovan esisopimuksen ja ehdollisen kaupan eroista

Kiinteistönkaupan esisopimuksen erottaa ehdollisesta kaupasta nimenomaan kaupan kohde. Ehdollisessa kaupassa kaupan kohteena on kiinteistö. Esisopimuksen kohde taas on pikemminkin tulevaisuudessa tapahtuva omistusoikeuden luovutus. Silti näitä kahta erilaista sopimusta käytetään usein hyvin samanlaisissa tilanteissa. Kun lopullinen omistajanvaihdos halutaan asettaa riippuvaiseksi tietystä asiantilasta tai tapahtumasta, voidaan kauppa tehdä ehdollisena tai siitä voidaan laatia esisopimus. Esisopimusostajan asema on kuitenkin heikompi suhteessa ehdollisen kaupan ostajaan.²⁴⁶ Toisaalta taas myyjän asema on vahvempi ja vapaampi silloin kun hän solmii vain esisopimuksen eikä ehdollista kiinteistönkauppaa.

Esisopimusmenettely ehdollisen kauppasopimuksen sijasta on tarpeen silloin, kun sopijapuolille halutaan varata vielä tilaisuus vetäytyä lopullisesta kaupasta ennen kuin sille asetetut ehdot ovat täyttyneet. Usein kyse voi olla esimerkiksi jonkin yksittäisen seikan (esimerkiksi kaavoitustilanteen) vaatimasta lisäselvityksestä, joka ei ole osapuolten välittömästi ratkaistavissa. Vetäytymisen perustetta ei ole välttämätöntä sopimuksessa lähemmin määritellä, mutta se on luonnollisesti suotavaa. Esisopimusta voidaan luonnehtia selvittelyvaiheeksi ennen lopullisen kaupan päättämistä.²⁴⁷ Esimerkiksi luoton saaminen tai perustettavan asuntoyhtiön suunnittelu voivat myös olla syynä esisopimuksen käyttöön²⁴⁸.

MK:n esitöissä ehdollista kauppaa on ehdotettu käytettäväksi esimerkiksi tilanteissa, joissa kunta kauppasopimuksessa velvoittaa ostajan rakentamaan myydylle kiinteistölle rakennuksen tietyn ajan kuluessa sillä uhalla, että kauppa muutoin puretaan. Ostajan hyväksi ehdollinen kauppa voitaisiin tehdä esimerkiksi silloin, kun hän tarvitsee luvan kiinteistön hankkimista tai rakentamista varten.²⁴⁹

²⁴⁶ Niemi 2002, s. 161.

²⁴⁷ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 212 – 214.

²⁴⁸ Rautiala 1988, s. 28.

²⁴⁹ HE 120/1994, s. 42.

Vaikka myös ehdollisessa kiinteistönkaupassa on mahdollista sopia vapaasti ehdoista, joihin omistusoikeuden lopullinen siirtyminen kytketään, on ero sitovaan esisopimukseen merkittävä. Eroa on nimenomaan osapuolilta vaadittavissa toimissa. Esisopimus voi olla ehdollista kiinteistönkauppaa tarkoituksenmukaisempi monissa tilanteissa juuri siksi, ettei se perusta ostajalle vielä mitään velvollisuuksia ja se voidaan tarvittaessa vain ”unohtaa”²⁵⁰. Uuden MK:n voimaantulon jälkeen ehdollinen kauppa on muuttunut tietyllä tavalla lopullisemmaksi, mikä lisää esisopimuksen käyttöalaa ja tarvetta²⁵¹.

Ehdollisen kaupan purkaminen kauppakirjaan otettavan ehdon perusteella vaatii kaupan osapuolilta huomattavaa aktiivisuutta. Kaupan purkaminen joko sopimuksella tai kanteella vaatii osapuolilta aikaa sekä aiheuttaa lisää kustannuksia. Vähintäänkin kyseeseen tulevat sopimuksen osalta uuden kauppakirjan laatimisesta aiheutuvat kulut, kaupanvahvistajan palkkio sekä uuteen lainhuutohakemukseen menevät kulut. Kanteella kiinteistön omistuksen palauttaminen myyjälle aiheuttaa useimmiten vielä enemmän kustannuksia ja voi viedä huomattavasti aikaa.

Tilanne on vastakkainen suhteessa kiinteistönkaupan esisopimukseen. Esisopimuksen kyseessä ollessa lopullisen kaupan aikaan saaminen vaatii osapuolilta aktiivisuutta. Muutoin esisopimus raukeaa ja kaikki sen oikeusvaikutukset poistuvat. Ehdollisten kiinteistönkauppojen kohdalla kauppa jää osapuolten välillä pysyväksi, jos ehtoon ei vedota sen voimassaoloaikana; MK:ssa on omaksuttu tietynlainen automaatio ehdollisen kaupan lopulliseksi tulemisen osalta.

Sitova esisopimus sopii ehdollista kiinteistönkauppaa paremmin tilanteisiin, joissa varmuus lopullisen kaupan syntymisestä ei ole vielä kovin suuri. Ehdollinen kauppa taas sopii paremmin esimerkiksi myyjän kauppahintasaamisen vakuudeksi. Omistuksenpidätysehto turvaa myyjälle hyvin oikeuden purkaa kauppa, jos ostaja laiminlyö kauppahinnan maksun, sekä mahdollisuuden sivullisia sitovasti purun seurauksena saada kiinteistö takaisin itselleen²⁵². Muutoin suosisin ehdollista kauppaa lähinnä sellaisten ehtojen kohdalla, joiden toteutuminen on suhteellisen epävarmaa. Ehdollinen kauppa sopii hyvin tilanteisiin, joissa kaupan purkautuminen / omistusoikeuden

²⁵⁰ Kaisto 2009, s. 138.

²⁵¹ Niemi 2002, s. 97 – 98.

²⁵² Tepora – Kartio – Koulou – Lindfors 2010, s. 172.

jääminen myyjälle on suhteellisen epätodennäköistä, mutta siihen halutaan varmistaa kuitenkin mahdollisuus.

Ehdollinen kauppa sitoo osapuolet varmemmin kiinteistöä koskevaan hankkeeseen, koska se on itsessään lopullinen kiinteistönkauppa, jonka toteutuminen tai pysyminen jää riippumaan sovitun ehdon tai ehtojen täyttymisestä²⁵³. Toisaalta on kuitenkin huomattava, että myös esisopimus velvoittaa lopullisen pääsopimuksen solmimiseen sopimuksen ehtojen täytyessä. Ei tule virheellisesti ajatella, että esisopimuksesta olisi mahdollista mihin tahansa syyhyn vedoten vetäytyä, jos suunniteltu kiinteistönkauppa ei kiinnostakaan toista kaupan osapuolista.

Esisopimus on myös voimassaololtaan joustavampi instrumentti, koska sen voimassaoloa ei ole ehdollisen kaupan tavoin sidottu viiden vuoden enimmäismääräaikaan. Viiden vuoden jälkeen ehdollisen kaupan osapuoli ei enää voi vedota kaupan ehdollisuuteen ja omistusoikeuden jäämiseen myyjälle tai kaupan purkautumiseen. Tämä rajoittaa muun muassa omistuksenpidätysehdoin tehtyä kauppaa myyjän kauppahintasaamisen vakuutena. Maksuaikaa ei voida antaa ostajalle enempää kuin viisi vuotta, jotta sen maksamatta jäämiseen vetoaminen olisi myyjän kannalta mahdollista.

Suuri ero ehdollisten kiinteistönkauppojen ja sitovien esisopimusten kohdalla liittyy nimenomaan omistusoikeuden siirtymiseen. Esisopimuksen perusteella ei muodostu vielä samanlaista välitilaa omistuksessa kuin ehdollisen kaupan solmimisella. Esisopimus on kuitenkin jo askel omistusoikeuden siirtämiseksi myyjältä ostajalle, koska tämä on esisopimuksen lopullinen päämäärä.

6.2 Esisopimuksen ja aiesopimuksen eroista

Koska vapaamuotoisen esisopimuksen voidaan katsoa olevan aiesopimus, on hyvä verrata hieman aiesopimusten ja varsinaisten esisopimusten eroja. Aiesopimuksissa osapuolten velvollisuudet koskevat neuvottelukäyttäytymistä, jonka on tarkoitus johtaa sekä ilmaisullisten lausumien että tahdonilmaisujen vaihtoon sopimuksen aikaan-

²⁵³ Tepora ym. 2010, s. 213.

saamiseksi²⁵⁴. Aiesopimukseen ei liity suoraa sopimussidonnaisuutta, ja niiden täsmällisiä oikeusvaikutuksia onkin usein pidetty epäselvinä²⁵⁵. Tämä voidaan erottaa esisopimuksesta, jossa velvoitaudutaan lopullisen sopimuksen aikaansaamiseen eli suoraan tietynlaisen tahdonilmaisun antamiseen.

Aiesopimuksen pohjalta osapuolet ovat velvollisia käyttäytymään sopimuksen aikaansaamiseksi ainoastaan kohtuulliset eli kyseistä sopimustyyppiä koskevat tavanomaiset ja normaalit intressit itsensä ja vastapuolen kannalta huomioiden. Huomionarvoista on myös tavoiterationaalisen käyttäytymisen vaatimus, sekä kysymys osapuolten vapauden rajoista osapuolten ollessa yleisesti vapaita vetäytymään neuvotteluista.²⁵⁶ Aiesopimuksen aikaansaamat velvoitteet eivät ole eivätkä voikaan olla yhtä pitkälle meneviä kuin sitovien esisopimusten kohdalla.

Aiesopimus ja esisopimus eroavat toisistaan velvoitteen täyttämistä koskevien vaikutusten ja vaadeoikeuden voimassaolon osalta. Esisopimuksen edustamissa tilanteissa velkojan oikeusasema on hyvin kehittynyt.²⁵⁷ Kolehmainen on esittänyt esisopimusten ja aiesopimusten välillä varsinaisena eroavuutena vain sen, että aiesopimuksessa pääsopimuksen velvoitteiden voimaantuloa perusteleva osapuoli on raskaaman argumentaatioprosessin edessä, kun taas esisopimuksessa kantaja pääsee sopimuksen sisältöä koskien helpommalla²⁵⁸. Tämä ei kuitenkaan suoraan sovellu kiinteistönkaupan vapaamuotoisiin esisopimukseen, jotka eivät voi johtaa toisen osapuolen velvoittamiseen lopulliseen kiinteistönkauppaan.

Sitovan esisopimuksen laatiminen velvoittaa osapuolet ryhtymään lopulliseen kiinteistönkauppaan esisopimuksen ehtojen täytyttyä. Vapaamuotoinen esisopimus velvoittaa lain mukaisesti vain negatiivisen sopimusedun mukaiseen vahingonkorvaukseen, jos osapuolet ovat lopullisen kiinteistönkaupan solmimisesta eri mieltä esisopimuksen ehtojen täytyttyä. Vahingonkorvausvastuu tässä muodossaan voidaan nähdä juuri aiesopimukseen liitettävänä lojaalin yhteistoiminnan vaatimuksena.

²⁵⁴ Kolehmainen 2008, s. 144.

²⁵⁵ Hemmo 2003a, s. 267. Hemmo on käyttänyt teoksessaan termiä letter of intent, jolla hän kuitenkin viittaa aiesopimusten kaltaisiin sopimusinstrumentteihin.

²⁵⁶ Kolehmainen 2008, s. 144 – 146.

²⁵⁷ Kolehmainen 2008, s. 151.

²⁵⁸ Kolehmainen 2008, s. 155.

Huomattavaa on myös se, että kiinteistönkaupan esisopimus ei sido sivullisia. Esisopimusmyyjä voi vastoin tekemäänsä esisopimusta luovuttaa kiinteistön jollekin kolmannelle henkilölle, joka ei tule sidotuksi esisopimukseen edes tästä tietoisena.²⁵⁹ Tässä suhteessa esisopimusostajan asema ei eroa huolimatta siitä, onko osapuolten välillä solmittu sitova vai vapaamuotoinen esisopimus.

Joissain tilanteissa kauppa voidaan kuitenkin julistaa pätemättömäksi OikTL:n perusteella tai julistaa sen sitomattomuus suhteessa esisopimusostajaan.²⁶⁰ Kyse ei tällöin voine olla vapaamuotoisesta esisopimuksesta, vaan ainoastaan sitovasta sopimuksesta. Olisi ristiriitaista, jos osapuolia itseään sitomaton sopimus voisi syrjäyttää myöhemmän varsinaisen kiinteistönkaupan, vaikka vapaamuotoisen esisopimuksen osapuolta olisikin oikeustoimella loukattu.

6.3 Vapaamuotoisen esisopimuksen käyttötarkoituksista

6.3.1 Milloin vapaamuotoista esisopimusta voisi käyttää?

On täysin perusteltua asettaa kysymys siitä, miksi tai missä tarkoituksessa olisi järkevää laatia sitomaton eli vapaamuotoinen kiinteistönkaupan esisopimus. Onko suoraan lain nojalla osapuolten välillä pätemättömän sopimuksen laatiminen ylipäänsä milloinkaan tarkoituksenmukaista?

Pätemättömyydestä huolimatta MK:en on otettu säännös korvausvastuusta osapuolen vetäytyessä tällaisesta pätemättömästä sopimuksesta. Lainsäätäjä on luultavasti katsonut tällaisia sopimuksia joka tapauksessa tehtävän tai niillä olevan myös jonkinlainen oma käyttötarkoituksensa.

Vapaamuotoisen esisopimuksen tekeminen näyttää osapuolten kannalta hyvin tehottomalta vaihtoehdolta säännellä suhdettaan, koska se ei saa aikaan niitä oikeusvai-

²⁵⁹ Ks. Sivullissitovuudesta tarkemmin Niemi 2002, s.178 – 184.

²⁶⁰ Niemi 2002, s. 179 – 180.

kutuksia, jotka normaalisti liitetään päteviin esisopimuksiin. Vapaamuotoista esisopimusta voisi mielestäni käyttää lähinnä osana sopimusneuvotteluja silloin, kun jonkinlainen yhteisymmärrys osapuolten välillä on saavutettu. Sopimuspuolten tulisi kuitenkin aina ymmärtää, ettei vapaamuotoisen kiinteistönkaupan esisopimuksen perusteella voi esittää vaatimuksia tuomioistuimissa tai missään muuallakaan lukuun ottamatta MK:en nojautuvaa sopimuksesta vetäytymisestä aiheutuvaa korvausta.

Tämä laissa säännelty negatiivisen sopimusedun korvaus tekee vapaamuotoisen esisopimuksen laatimisen joissain tilanteissa tarkoituksenmukaiseksi. Kun yhteisymmärrys kiinteistönkaupan laatimisesta sopimuspuolten välillä on saavutettu, mutta kauppaan ei haluta vielä lopullisesti sitoutua edes sitovan esisopimuksen muodossa, turvaa vapaamuotoisen esisopimuksen laatiminen sopimusneuvotteluihin sijoitettujen kulujen korvaamisen toisen osapuolen kieltäytyessä lopullisen kaupan solmimisesta ilman sopimuksessa hyväksyttyä syytä.

Erityisesti jos sopimusneuvottelut ja kiinteistönkaupan laatiminen jostain syystä pitkityvät, voidaan vapaamuotoisella esisopimuksella turvata kummankin osapuolen etuja neuvottelutilanteessa. Vapaamuotoinen esisopimus antaa kummallekin osapuolelle joka tapauksessa vapauden vetäytyä lopullisen sopimuksen laatimisesta, eikä se aiheuta luontoissuoritusvelvollisuutta. Vaikka myös mahdollisesti maksettu käsiraha on kaupan peruuntuessa palautettava, on sen maksaminen vapaamuotoisen esisopimuksen perusteella tavallista. Ostaja menettää käsirahastaan vain sen osan, jonka hän joutuisi vahingonkorvauksena maksamaan myyjälle, jos hän on vetäytynyt kaupasta vastoin sopimusta.

Koska vapaamuotoisessa esisopimuksessa MK:n vaatimaa muotoa ei ole noudatettu, ei kaupanvahvistaja ole osallistunut sopimuksen solmimiseen. Tämän vuoksi saantotiedot eivät tule merkittäviksi lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Sitova esisopimus on siis julkisempi, ja siitä on mahdollista saada tietoja hyvin nopeasti sopimuksen solmimisen jälkeen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä kuten lopullisten kiinteistönkauppojenkin kohdalla. Vapaamuotoiset esisopimukset jäävät vain sopimuksen osapuolten tietoon, ja osapuolten tarkoituksena voi nimenomaisesti olla sopiminen ilman virallisen kaupanvahvistajan mukanaan tuomaa julkisuutta. Tällöin vapaamuotoinen esisopimus voi palvella paremmin heidän tarkoitustaan, jos molemminpuolinen luot-

tamus sopimuksen vastapuoleen löytyy. Eri asia on se, milloin suunnitellun kaupan salaaminen sivullisilta on järkevä pyrkimys.

Vapaamuotoisen ja pätemättömän esisopimuksen kohdalla MK:n mukaista korvausvastuuta kaupasta vetäytymisestä ei voida samalla tavoin sitoa mihinkään varsinaiseen määräaikaan, kuten sitovan esisopimuksen kohdalla on tehty. Jos muotovaatimusta ei ole noudatettu, on sopimus alun perinkin pätemätön eikä sitä koske mikään erityinen määräaika. Korvausta turhiksi jääneistä kuluista voi mahdollisesti siis saada vielä myöhemminkin kuin sitovan esisopimuksen rikkomiseen liittyvää vahingonkorvausta.

6.3.2 Jos muotovaatimusta ei ole ymmärretty noudattaa

Osapuolet voivat solmia keskenään vapaamuotoisen kiinteistönkaupan esisopimuksen ilman tarkoitusta saada aikaan varsinaista sopimussitovuutta. Täysin toisenlainen tilanne on käsillä kuitenkin silloin, kun tarkoitus on ollut laatia sitova esisopimus, mutta oikeaa muotoa ei ole ymmärretty noudattaa. Esisopimuksen sisältö voi vastata tarkasti osapuolten tarkoitusta, vaikka se ei täyttäisikään muotovaatimuksia.

Jos osapuolet ovat laatineet sitovan esisopimuksen sijaan pätemättömän esisopimuksen, ei ongelmia synny jos sekä esisopimusmyyjä että -ostaja haluavat noudattaa sopimusta. Vastaavasti jos sopimuspuolet haluavat molemmat vetäytyä sopimuksesta, ei mitään toimia tarvita ja sopimus voidaan kokonaan unohtaa. Sopimuksen mahdollinen purkaminen voi tosin olla tarkoituksenmukaista, jottei epäselvyyksiä sopimussuhteessa synny vahingonkorvausvelvollisuuden suhteen.

Muotovirheestä aiheutuvat epätoivottavat seuraukset aktualisoituvat silloin, kun vain toinen vapaamuotoisen esisopimuksen osapuolista haluaa solmia lopullisen kiinteistönkaupan toisen vetäytyessä sopimuksen täyttämisestä. Tällöin sopimuksessa pitäytyvän osapuolen oikeussuoja jää varsin heikoksi. Hän ei voi vaatia luontoissuoritusta eikä positiivisen sopimusedun korvauskaan tule kysymykseen. Ainoastaan turhiksi jääneet kustannukset voivat tulla korvattaviksi.

Jos muotovirheisen esisopimuksen pätemättömyys tulee osapuolille yllätyksenä, voivat osapuolet joutua erikoisen tilanteen eteen ja kärsiä yllättäviäkin seurauksia. Kos-

ka vapaamuotoisen esisopimuksen pätemättömyys on kokonaispätemättömyyttä, ovat kaikki tämän sopimuksen ehdot pätemättömiä osapuolten välillä. Sopimuksen osapuolet eivät voi vedota mihinkään sopimukseen ottamaansa ehtoon, vaikka kyse ei olisikaan kaupan ydinsisällöstä.

7 Lopuksi

Uutta MK:ta aikaisempi lainsäädäntö ei täyttänyt taloudellisesti merkittävän kiinteän omaisuuden vaihdannan ja rahoituksen vaatimuksia. Eri lakien säännökset olivat syntyneet eri aikoina yli 250 vuoden kuluessa ja lainsäädäntö oli osin vanhentunutta ja erittäin puutteellista. Vanhemman lainsäädännön perusteella osapuolet eivät voineet luotettavasti arvioida, mitkä seikat olivat oikeudellisesti vaikuttavia ja mikä tulee olemaan riidan lopputulos konfliktitilanteessa.²⁶¹ Kiinteistön kauppaa, vaihtoa ja lahjaa koskevat yleiset säännökset vuoden 1734 laissa oli suurimmaksi osaksi kumottu tai menettäneet vanhentuneina merkityksensä²⁶².

Joustavuus sekä ennakoitavuus kiinteistönkaupassa käytettävien menettelyjen osalta ovat uuden MK:n säätämisen jälkeen lisääntyneet. Oikeuskäytännössä omaksuttujen sääntöjen kodifioiminen lakiin on tuonut varmuutta vallitsevan oikeustilan sisällöstä. Lain selkeys ja kattavuus antavat myös maallikoille paremmat mahdollisuudet tutustua ja ymmärtää kiinteistöihin ja niiden kauppaan soveltuvia sääntöjä.

Sähköisen asioinnin uudet mahdollisuudet ovat myös tuoneet kiinteistönkauppaan joustavuutta ja uusia mahdollisuuksia suunnitella itse kaupan toteuttamistapaa. Osapuolet voivat saavuttaa myös merkittäviä säästöjä sähköisellä asioinnilla kun otetaan huomioon kauppakirjan laatimisen lisäksi vakuus- ja maksujärjestelyt sekä lainhuuto- ja kiinnityshakemukset niihin liittyvine maksuineen²⁶³. Sähköinen kaupankäyntijärjestelmä on tuonut kiinteistönvaihdannan jälleen uuteen aikakauteen.

Nykyisen MK:n mukaisessa järjestelmässä on säännelty ja sallittu niin kiinteistönkaupan esisopimukset kuin purkava- ja lykkääväehtoiset kiinteistönkaupatkin. Näillä kaikilla tutkielmassa käsitellyillä eri sopimustyypeillä voidaan nähdä kiinteistönkaupan alalla oma käyttötarkoituksensa. Koska vaihtoehtoja ja toimintatapoja kiinteistönkaupan solmimisessa ja suunnittelussa on monia, voivat osapuolet valita menettelytavan joka parhaiten vastaa heidän omia yksilöllisiä tarpeitaan.

²⁶¹ HE 120/1994, s. 19 – 20.

²⁶² HE 120/1994, s. 5 – 6.

²⁶³ HE 146/2010, s. 20 – 21.

Erityisesti rahoituksen suunnittelua ja järjestämistä varten ovat niin esisopimus kuin ehdollinen kauppakin hyvä instrumentti, jotta myyjän kauppahintasaatava saadaan turvattua ja ostajan rahoitustarpeet kartoitettua sekä täytettyä. Ehdollisen kaupan tai esisopimuksen käyttäminen voi palvella kuitenkin myös hyvin erilaisia ja vaihtelevia tarkoituksia, eivätkä niiden käyttötarkoitukset rajoitu vain rahoitukseen liittyviin kysymyksiin.

Vapaamuotoinen kiinteistönkaupan esisopimus tarjoaa myös osapuolille mahdollisuuden erityisesti kaupan suunnitteluvaiheessa turvata mahdollinen menetys kaupan neuvottelujen kariutuessa. Oikeuskäytännössä löytyy muotovirheistä esisopimusta koskevia oikeustapauksia, joissa osapuolille on aiheutunut lähinnä vahinkoa siitä, ettei oikeaa muotoa ole noudatettu²⁶⁴.

Jos vapaamuotoisen esisopimuksen mukaiset oikeusvaikutukset olisivat paremmin yleisön tiedossa, voitaisiin sitä käyttää tarkoituksenmukaisempana osana lopulliseen kiinteistönkauppaan tähtäävässä suunnittelussa. Vapaamuotoisella esisopimuksella voitaisiin laajemminkin nähdä olevan oma merkityksellinen asemansa kiinteistönvaihdammissa. Koska vallitseva oikeustila mahdollistaa tällaisten sopimusten solmimisen, kannattaisi vapaamuotoistenkin esisopimusten potentiaali käyttää hyväksi.

²⁶⁴ Ks. Esim. KKO 1985-II-175, KKO 1971-II-51.